

**RICARDO AUGUSTO VIEIRA**

**FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO E O  
INADIMPLEMENTO CONDOMINIAL**

**Monografia apresentada como  
requisito parcial à conclusão do  
curso de Direito Diurno, Faculdade  
de Direito, Setor de Ciências  
Jurídicas, Universidade Federal do  
Paraná.**

**Orientador: Profº. Dr. Luiz Edson  
Fachin.**

**CURITIBA  
2006**

**RICARDO AUGUSTO VIEIRA**

**FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO E O  
INADIMPLEMENTO CONDOMINIAL**

**CURITIBA  
2006**

# SUMÁRIO

<b><u>RESUMO</u></b> .....	<b>VII</b>
<b><u>1 INTRODUÇÃO</u></b> .....	<b>1</b>
<b><u>2 – DO CONDOMÍNIO EM PRÉDIOS URBANOS</u></b> .....	<b>3</b>
2.1 – CONTEXTUALIZAÇÃO PREAMBULAR.....	3
2.2 - DISTINÇÃO ENTRE COMUNHÃO, CONDOMÍNIO, CONDOMÍNIO <i>PRO INDIVISO</i> , CONDOMÍNIO EDILÍCIO.....	5
2.3 - CONDOMÍNIO EDILÍCIO: UMA BREVE DEFINIÇÃO.....	6
2.4 – CONVENÇÃO CONDOMINIAL.....	11
2.5 - DESPESAS ORDINÁRIAS E DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS.....	16
2.6 - REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO.....	18
<b><u>3 - DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS</u></b> .....	<b>19</b>
3.1 – DOS DIREITOS.....	19
3.2 – DOS DEVERES.....	21
<b><u>4 – INADIMPLEMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS</u></b> .....	<b>28</b>
4.1 - FUNÇÃO SOCIAL DA COTA CONDOMINIAL.....	28
4.2 – CLASSIFICAÇÃO DA OBRIGAÇÃO CONDOMINIAL.....	31
4.3 - PROCEDIMENTO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS EM ATRASO.....	33
4.4 - DOCUMENTOS QUE DEVEM ACOMPANHAR AS AÇÕES DE COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS.....	36
4.5 - A (IM)PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA.....	37
<b><u>5 CONCLUSÃO</u></b> .....	<b>42</b>
<b><u>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</u></b> .....	<b>45</b>
<b><u>ÍNDICE</u></b> .....	<b>47</b>

Dedico o presente trabalho a todos os que me apoiaram e me aturaram durante a sua realização, em especial:

A minha mãe, Dionísia, ao meu Pai, Leão, e as minhas irmãs, Cristiane e Simone.

Ao meu primo, Alessandro Antunes.

Aos meus queridos amigos da Faculdade: Rafael Jefferson J. Degraff, Alessandro Simplício, Viviane Bonato, Haicha K. Muhd, Merly Krauss, Maria Carolina F. Pereira, Maria Inês Bach, Maurício C. de Freitas, amigos que espero manter sempre!

Ao Luke, Clara, Thor e Tuca, que também tiveram seus passeios comprometidos.

Que Deus abençoe o Brasil!

Agradeço ao Profº. Fachin pelos seus ensinamentos, pelo incentivo, pela paciência e pela cordialidade com que sempre tratou seus alunos. Certamente, um modelo a ser seguido!

Meus sinceros agradecimentos também ao Profº. Rodrigo Xavier Leonardo e à Profª. Andréa Alves de Sá que, com suas críticas, muito contribuíram para o desenlace deste trabalho.

## **A Certeza**

De tudo ficam três coisas:  
a certeza de que estamos sempre começando;  
a certeza de que devemos continuar;  
a certeza de que seremos interrompidos antes de terminar.

Portanto devemos:  
fazer da interrupção um novo caminho;  
da queda um passo de dança;  
do medo uma escada;  
do sonho uma ponte;  
da procura um encontro

*Fernando Sabino*

## RESUMO

Com o objetivo de se tratar do inadimplemento das cotas condominiais, dividiu-se este trabalho em três capítulos. O primeiro deles refere-se ao condomínio edilício e todas as suas características, buscando, inclusive, distingui-lo do condomínio comum que é instituto diverso. Como o condomínio em si é um tema rico em casos polêmicos, buscou-se explicar apenas o instituto, seu funcionamento e algumas de suas peculiaridades com o intuito de expor uma noção geral do que vem a ser o condomínio edilício. Na sequência, são examinados os direitos e deveres a que estão sujeitos os condôminos, procurando enfatizar o dever de adimplir a cota condominial. Por último, e mais importante, emerge a questão referente ao inadimplemento das cotas condominiais pelo morador do condomínio, examinando-se o não pagamento e uma possível função social da cota condominial, bem como procedimentos de cobrança vigentes em nosso ordenamento jurídico das contribuições em atraso e a impenhorabilidade do bem de família por dívidas decorrentes destas contribuições condominiais em atraso.

Palavras-chave: Condomínio; Direitos do Condômino; Deveres do Condômino; Inadimplemento das contribuições ou cotas condominiais; Função Social; Bem de Família.

## 1 INTRODUÇÃO

O vocábulo condomínio é polissêmico. Um de seus significados refere-se ao instituto do condomínio propriamente dito. Além disso, ele também é usado para referir-se vulgarmente à contribuição ou cota condominial, que os condôminos devem pagar mensalmente. Aqui examinar-se-ão essas duas acepções. Primeiramente trataremos do condomínio edilício e dos direitos e deveres a que estão adstritos os condôminos. Em seguida, será tratado dos aspectos referentes ao não cumprimento do principal dever condominial, qual seja, o inadimplemento das contribuições ou cotas condominiais.

Tal exame será levado a efeito na contraposição entre a circunstância jurídica do condômino inadimplente e os interesses da coletividade condominial. Intentar-se-á iluminar esse conflito com o sentido da função social da propriedade imobiliária.

O adimplemento da cota condominial é vital para a continuidade do condomínio. A mora ou o inadimplemento por parte de um dos condôminos acaba acarretando transtornos para os demais. Assim, são impelidos a completar a cota dos inadimplentes, para que o condomínio possa pagar suas despesas, geradas em prol de todos os moradores. O objetivo deste trabalho é mostrar a importância do adimplemento da cota condominial por todos os condôminos e a possibilidade de penhora do imóvel familiar mesmo em se tratando de bem de família, quando houver o inadimplemento das parcelas condominiais. Para isso, é preciso tratar antes do condomínio e de algumas de suas particularidades.

A motivação para este trabalho é a projeção que o tema pode representar valorativamente como injustiça: enquanto uns condôminos se esforçam, economizam e sofrem privações para adimplir sua cota condominial, outros não efetuam o pagamento de suas contribuições condominiais respectivas, sobrecarregando os demais condôminos. Até que ponto é equidoso que o condomínio suporte eventuais inadimplentes? Nada obstante, não podemos descuidar dos problemas concretos que podem, involuntariamente, ocasionar o inadimplemento premido por incolumidade sócio-econômica, ou seja, aquele condômino que atrasa o pagamento de vez em quando, mas o faz apenas



raramente e de forma justificada, não tem por que temer os rigores da lei ou uma possível ação judicial em que se intentará. A faculdade legal que permite penhorar o bem de família deve ser reservada para aqueles que não realizam o pagamento das contribuições condominiais de forma reiterada e sem justificativa aparente.

Parte-se da idéia de que o condomínio é um organismo composto por vários seres vivos cada um com uma atividade específica e, para funcionar em harmonia, precisa que todos os seus indivíduos cumpram suas funções. E, se entendermos essas funções como as obrigações e os deveres que os condôminos devem cumprir, temos que o não adimplemento de obrigações ou deveres prejudica imediatamente o organismo como um todo, afetando a todos os seus habitantes de forma mediata, inclusive, o próprio inadimplente.

Assim, o texto segue intento levar a cabo esse desiderato.

## 2 – DO CONDOMÍNIO EM PRÉDIOS URBANOS

### 2.1 – CONTEXTUALIZAÇÃO PREAMBULAR

A vida em condomínio é um fenômeno moderno característico dos grandes centros urbanos. Por volta de 1850, já se tinha notícia deste tipo de habitação em países da Europa, como França, Itália e Portugal, embora os Códigos daquela época pouco tratassem acerca do assunto. O próprio Código de Beviláqua, no Brasil, não tratou da questão do condomínio edilício. Confirmando essa realidade temos o ilustre civilista Caio Mário ao afirmar que: “Codificado nosso direito, não só deixa de cogitar o diploma de 1916 da divisibilidade por andares, como também a manifestação de seu ilustre autor lhe é francamente contrária, opinião que ainda perdura, mesmo depois que a legislação extravagante mudou a orientação da política legislativa.”<sup>1</sup>

A situação só mudou a partir dos anos 20 do século passado, e se deu de forma generalizada por parte dos legisladores de vários países, que passaram a tratar do problema de forma praticamente simultânea. Assim foi na Bélgica, que em 1924 criou lei modificando o Código Civil sobre o assunto; na França, em 1938, que instituiu um novo regime para a co-propriedade; na Espanha, que em 1939 alterou o art. 396 do Código Civil, estabelecendo regras relativas à propriedade em condomínio, dentre outros. No Brasil, somente com a Lei 4.591, em 1964, passou-se a regular o assunto.

O objetivo principal do condomínio edilício é tornar mais acessível o custo da moradia nas grandes cidades, onde o preço de terreno, mão-de-obra e materiais sempre foi mais elevado do que nas pequenas cidades. Dessa forma, em um mesmo terreno é possível que o incorporador construa várias unidades imobiliárias, facilitando a distribuição de cartas, o abastecimento de água e a distribuição de luz, bem como o recolhimento de lixo e esgoto. Hoje, há também grande preocupação com a segurança que fica mais fácil de ser realizada nos condomínios, pois as despesas geradas com segurança são divididas entre todos os moradores.

---

<sup>1</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 6ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1991, pág. 64-65.

Na prática, a criação do condomínio edilício não apenas resolveu problemas, mas, também, criou alguns novos, como a não tolerância de animais nos condomínios, a necessidade de que haja uma maior observação dos direitos de vizinhança pelos condôminos, vedação do aluguel de vagas de garagem para pessoas estranhas ao condomínio e, mais importante, a inadimplência das cotas condominiais por parte de alguns condôminos.

Hodiernamente, tratam do condomínio edilício, também chamado de propriedade horizontal, o Código Civil, nos arts. 1.331 a 1.358, e a Lei 4.591/64. O Código Civil de 2002, no seu art. 2.045, nas disposições finais e transitórias, não revoga expressamente a lei 4.591 de 16 de dezembro de 1.964, que trata do Condomínio em Edificações. Portanto, tais normas estão apenas parcialmente revogadas e continuam válidas naquilo que forem compatíveis com o Código Civil agora em vigor. “A maior parte das matérias aludidas na referida lei, entretanto, é disciplinada pelo Código Civil de 2.002 – ainda que com algumas alterações e sob outra estrutura. O mesmo não ocorre com a incorporação imobiliária, que ainda atende às regras previstas no diploma legal de 1.942, em seus arts. 28 a 70.”<sup>2</sup>

Quanto à nomenclatura propriedade horizontal, esta se contrapõe à propriedade vertical definida pelo Código Civil nos arts. 1.229 e seguintes, na qual o domínio da superfície inclui o do subsolo e do espaço aéreo, tal qual ocorre nas propriedades isoladas, que não possuem moradores abaixo ou acima. “Com efeito, a denominação propriedade horizontal é uma forma simplificada de “propriedade em planos horizontais”, isto é, a propriedade que se exerce em edifícios divididos em planos horizontais.”<sup>3</sup> O Código Civil, entretanto, adotou a nomenclatura Condomínio Edilício e, portanto, usaremos de forma indistinta ora uma nomenclatura ora outra para nos referirmos ao mesmo instituto.

Desse modo, ao principiar o desenvolvimento do presente trabalho, impende fazer algumas explicitações conceituais.

---

<sup>2</sup> FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil : parte especial : direito das coisas**. V. 15 (arts. 1.277 a 1.368). São Paulo: Saraiva, 2003, pág. 226.

<sup>3</sup> LOPES, João Batista. **Condomínio**. 6ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1997, pág. 48.

## 2.2 - DISTINÇÃO ENTRE COMUNHÃO, CONDOMÍNIO, CONDOMÍNIO PRO INDIVISO, CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

Em regra, para cada direito subjetivo existe apenas um titular correspondente. Porém, conforme ensinamentos de San Tiago Dantas, a comunhão é um fato em que um direito subjetivo está vinculado a mais de um titular.<sup>4</sup> Na mesma linha de pensamento, temos os autores Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald ao afirmarem que “determinado direito poderá pertencer a vários indivíduos ao mesmo tempo, hipótese em que se tem comunhão. Se a comunhão recair sobre um direito de propriedade, ter-se-á condomínio ou compropriedade. Em suma, o condomínio é uma espécie do gênero comunhão.”<sup>5</sup>

Dessa forma, a comunhão pode ocorrer tanto no direito das obrigações quando uma dívida ou crédito se refere a uma pluralidade de sujeitos, como no direito das coisas, em que para o mesmo direito de propriedade existem dois ou mais titulares. No direito das coisas, quando a mesma propriedade está sujeita a mais de um titular, tem-se o condomínio, que é a mesma coisa que compropriedade. Aliás, essa é a natureza jurídica do condomínio: uma propriedade ligada a mais de um titular.

Do exposto tem-se que comunhão é gênero, pois pode haver comunhão tanto no direito das obrigações como no direito das coisas, ao passo que condomínio é espécie, pois é a comunhão de direitos subjetivos que só ocorre nos direitos subjetivos relativos à propriedade. Entretanto, como bem observa San Tiago Dantas, nem todos os direitos reais admitem comunhão como, por exemplo, os direitos reais de garantia.<sup>6</sup>

Outra distinção que deve ser feita é aquela referente ao condomínio edilício e condomínio *pro indiviso*. Em ambos os casos, há uma comunhão porque tem-se uma propriedade e vários proprietários. Porém, de acordo com Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, no condomínio geral, também chamado de ordinário ou *pró indiviso*, os proprietários são titulares de cotas abstratas da propriedade toda

---

<sup>4</sup> DANTAS, Francisco Clementino San Tiago. **Programa de direito civil III**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1981, pág. 127.

<sup>5</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de.; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2006, pág. 495.

<sup>6</sup> DANTAS, Francisco Clementino San Tiago. **Programa de direito civil III**. *Op. Cit.*, pág. 127.

sem saber precisamente qual parte cabe a cada proprietário que, conforme Eduardo Espínola, só se concretizará quando da sua efetiva divisão.<sup>7</sup>

No condomínio edilício, as cotas abstratas se restringem somente à área comum, ou seja, a área comum é que será abstratamente dividida entre os condôminos. Conforme pensamento de Caio Mário, “a cada apartamento ou unidade autônoma deve corresponder uma fração ideal no condomínio sobre o terreno e partes comuns do edifício. Isto é fundamental no regime da propriedade horizontal, já que resulta esta da fusão indissociável da propriedade exclusiva do apartamento com o condomínio daquelas coisas.”<sup>8</sup> Portanto, o titular da unidade autônoma também é titular de uma cota ideal da área comum.

De acordo com Caio Mário, é possível inferir-se outra característica distintiva entre o condomínio tradicional e o edilício. Para o autor, o condomínio edilício tende a ser duradouro e perpétuo.<sup>9</sup> Ao passo que o condomínio tradicional, como bem salienta Silvio Rodrigues, tende a ser transitório por força do próprio art. 1.320 do Código Civil que determina que a qualquer tempo o condômino pode requerer a divisão da coisa comum, o que dá ao condomínio ordinário esse ar de transitoriedade.<sup>10</sup> No mesmo raciocínio incorre João Batista Lopes ao afirmar que “é da natureza do condomínio horizontal ser duradouro (permanente), ao revés do condomínio tradicional, sempre sujeito a extinção.”<sup>11</sup>

### 2.3 - CONDOMÍNIO EDILÍCIO: UMA BREVE DEFINIÇÃO

O condomínio edilício é aquele composto por áreas privativas, denominadas unidade imobiliária autônoma, de uso exclusivo de seu titular, e por áreas comuns como corredores, elevadores, escadas, *hall* de entrada, e, até mesmo, o próprio terreno sobre o qual se localiza a edificação, de uso comum por todos os seus moradores.

---

<sup>7</sup> ESPINOLA, Eduardo. **Posse-propriedade, compropriedade ou condomínio, direitos autorais**. Rio de Janeiro: Conquista, 1956, pág. 360.

<sup>8</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. *Op. cit.*, pág. 97.

<sup>9</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. *Op. cit.*, pág. 78.

<sup>10</sup> RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil : direito das coisas**. 28ª ed., v. 5. São Paulo: Saraiva, 2003, pág. 196.

<sup>11</sup> LOPES, João Batista. **Condomínio**. *Op. cit.*, pág. 56.

Trata-se, portanto, de um direito real complexo em que há a união do direito de propriedade de áreas privativas e do direito de co-propriedade de áreas comuns, mas que constitui relação jurídica una e indivisível, já que não pode haver dissociação da parte comum e da parte privativa. Essa relação jurídica tem em seu pólo ativo o condômino e em seu pólo passivo todas as demais pessoas.

De acordo com o pensamento de João Batista Lopes, “o direito de propriedade sobre a parte exclusiva é combinado com o direito de co-propriedade sobre as partes comuns, fazendo nascer um novo direito real, resultante dos dois primeiros. A novidade do instituto está não só na combinação (fusão) desses dois direitos, como também na sujeição do novo direito criado a uma regulamentação especial de seu exercício.”<sup>12</sup>

Para Caio Mário, os condôminos são titulares de uma relação jurídica dupla, que incide de forma exclusiva nas unidades autônomas e *pro indiviso* nas partes comuns.<sup>13</sup> Assim também pensa Orlando Gomes, ao afirmar que não se trata nem de propriedade individual nem de condomínio, mas das duas coisas ao mesmo tempo.<sup>14</sup> O condomínio edilício é algo novo e, por assim dizer, uma nova espécie de propriedade.

A área comum é indivisível e não pode ser alienada separadamente da parte privativa, conforme o exposto no § 2º fine do art. 1.331. Dessa forma, ao se adquirir a parte privativa, adquire-se juntamente a parte comum. O mesmo pensa Silvio Rodrigues, pois, de acordo o referido autor, “nas coisas comuns a compropriedade é perpétua, pois elas são inalienáveis separadamente das unidades autônomas.”<sup>15</sup> Pode-se dizer que todos os condôminos são detentores do domínio da área comum, toda ela, ao mesmo tempo em que são titulares individuais das frações ideais do solo e das áreas comuns.

Luiz Edson Fachin define bem a questão do domínio que há unidade autônoma e na área comum do condomínio edilício: “Por conseguinte, no que tange ao domínio, será exercido de forma exclusiva pelo condômino no âmbito de sua respectiva unidade autônoma, e, no que respeita às partes comuns, será exercido em comunhão com os demais; no que tange à titularidade formal, será exclusiva no

---

<sup>12</sup> LOPES, João Batista. *Op. cit.*, pág. 56.

<sup>13</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. *Op. cit.*, pág. 89.

<sup>14</sup> GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 10ª ed. Rio de Janeiro. Forense, 1994, pág. 208.

<sup>15</sup> RODRIGUES, Silvio. *Op. cit.*, pág. 206.

espaço de cada unidade autônoma, bem como quanto à fração ideal a ela correspondente, que incide sobre o solo e as outras partes comuns.”<sup>16</sup>

O art. 1.331 define o que vem a ser a parte comum e a parte privativa, trazendo vários exemplos de uma e de outra. De acordo com Luiz Edson Fachin, “o rol é meramente ilustrativo, quer tenham fins residenciais quer sejam de natureza não residencial, civil ou mercantil. As respectivas frações ideais submetem-se a regras próprias, pois esse segmento no solo e nas outras partes comuns é proporcional ao valor da unidade mobiliária, o qual se calcula em relação ao conjunto da construção.”<sup>17</sup>

Para que o condomínio exista em harmonia, todos os condôminos, sem exceção, devem observar os deveres e obrigações previstas em lei, na convenção e no regulamento do condomínio, sob pena de, não o fazendo, trazer prejuízos das mais diversas ordens aos demais condôminos, como, por exemplo, a perturbação do sossego quando do não respeito à norma de não fazer barulho após as 22 horas ou o aumento das contribuições condominiais nos casos em que há condôminos inadimplentes. Além disso, devido à proximidade existente entre os moradores, as normas que disciplinam os direitos de vizinhança<sup>18</sup> também devem ser respeitadas com maior rigor.

### 2.3.1 - A unidade autônoma

São denominados unidade autônoma os apartamentos residenciais, salas de escritório, lojas, garagens, casas dos conjuntos residenciais, enfim, toda e qualquer porção do imóvel destinada exclusivamente ao uso de apenas um titular. O titular aqui deve ser considerado como parte e não apenas como uma única pessoa, já que o proprietário da unidade autônoma pode ser o casal, os filhos do casal, ou a família considera no todo.

---

<sup>16</sup> FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil : parte especial : direito das coisas**. *Op. cit.*, pág. 227.

<sup>17</sup> FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil : parte especial : direito das coisas**. *Op. cit.*, pág. 225.

<sup>18</sup> Como exemplo dos Direitos de Vizinhança podemos citar o art. 1.277 do Código Civil que diz: “O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.”

Conforme Silvio Rodrigues ensina, a natureza jurídica da unidade autônoma é de uma propriedade imóvel comum e, para configurar-se como tal, deve atender aos seguintes requisitos legais:

I – possuir saída própria para a via pública (lei 4.591/64, art. 2);

II – ter correspondência com a fração ideal do terreno e das coisas comuns (Lei 4.591/64, art. 1º, § 2º);

III – possuir designação especial, numérica ou alfabética, com a finalidade de se identificar e individualizar um imóvel dos demais (art. 1º, § 1º da Lei 4.591/64).<sup>19</sup>

Tais requisitos se fazem necessários para garantir ao proprietário da unidade autônoma o exercício dos direitos inerentes à qualquer proprietário, quais sejam, o uso, o gozo e a fruição da coisa.

### 2.3.2 - Área comum

A existência de área comum é requisito imprescindível para a constituição do condomínio edilício em razão da própria definição dele, qual seja, a união do direito de propriedade sobre as partes privativas e o direito de co-propriedade sobre as áreas comuns. O art. 3º da lei 4.591/64 traz rol exemplificativo do que é a área comum. Em resumo, é tudo aquilo que não se destina ao uso exclusivo de um morador, de forma que qualquer condômino tenha direito a usufruí-la em igualdade de direitos para com os demais.

A área comum integra, juntamente com a área do terreno sobre o qual se ergue o edifício, a fração ideal que acompanha cada unidade autônoma do condomínio. O art. 1331, § 3º do Código Civil não prevê mais a relação entre a fração ideal e o valor do imóvel, ou seja, para se obter a fração ideal de acordo com a nova redação da lei deve-se somar toda a área comum e a área do terreno sobre o qual está o edifício e dividi-la proporcionalmente pela área de cada unidade autônoma. Desta forma, a unidade autônoma maior corresponderá fração ideal maior.

---

<sup>19</sup> RODRIGUES, Silvio. *Op. cit.*, pág. 219.



A representação da fração ideal, na forma de número ordinário ou decimal, já deve constar do ato de instituição do condomínio, estabelecendo a fração ideal de cada condômino que deve ser feita dividindo a área comum total entre todos os condôminos. É possível que seja estabelecido uma fração ideal maior para um ou outro condômino como no caso em que as garagens são área comum e o condômino possui mais de uma vaga de garagem ou no caso em que a cobertura possui mais de um andar, ambos servidos por elevadores e escadas externas ao apartamento. A fixação da fração ideal é importante, porque é com base nela que se faz a distribuição de direitos e deveres aos condôminos como, por exemplo, a fixação do valor referente à cota condominial de cada um ou o valor que caberá a cada condômino no caso de desapropriação do edifício.

Dentre as características da área comum, temos a indivisibilidade e a inalienabilidade, ou seja, a parte comum não pode ser alienada separadamente da parte privativa. A aquisição da parte privativa é pressuposto para aquisição da parte comum.

As partes e coisas comuns variam de edifício para edifício. Nos mais luxuosos, elas existem em maior número, tais como piscinas, jardins, pátios para recreação e lazer, salões de festas, etc. Mas, seja qual for o edifício, há um mínimo de áreas e coisas que a lei taxativamente considera de uso comum, sendo, por isso, e em princípio, insuscetíveis de divisão, ou alienação, destacada da respectiva unidade autônoma e de utilização exclusiva por qualquer condômino.<sup>20</sup>

Quanto à sua utilização, as partes comuns podem ser usufruídas por todos. É vedada a apropriação por apenas um dos moradores, salvo hipótese em que se realiza assembléia e, por unanimidade, aprova-se a utilização de uma área qualquer privativamente por um dos condôminos. São freqüentes, também, problemas relativos à modificação da fachada, cuja modificação é lícita apenas ao condomínio, mas vedada ao condômino, como a pintura de janelas de cor diversa das demais ou o envidraçamento de sacadas abertas.

É importante ressaltar que tais mudanças na área comum só serão permitidas se houver autorização de todos os condôminos, uma vez que a fachada não constitui propriedade privativa do morador, mas conforme salientam Caio Mario<sup>21</sup>, J. Nascimento Franco<sup>22</sup> e Silvio Rodrigues<sup>23</sup> é bem comum e, portanto,

<sup>20</sup> FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio**. 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001, pág. 175.

<sup>21</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. *Op. cit.*, pág. 154-155.

<sup>22</sup> FRANCO, J. Nascimento. *Op. cit.*, pág. 162-163.

<sup>23</sup> RODRIGUES, Silvio. *Op. cit.*, pág. 255.

pertence a todos os condôminos. A não observância de tal regra sujeita o infrator à multa fixada em convenção ou regulamento, conforme o art. 21 da lei 4.591/64 e parágrafo segundo, do art. 1.336 do Código Civil.

A área comum também gera despesas de manutenção e conservação, e esta obrigação também é de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas definida no art. 12 da lei 4.591/64 e no art. 1336, inciso I do Código Civil. As despesas do condomínio são divididas entre todos os condôminos, de modo que cada condômino contribui para as despesas de acordo com a fração ideal do terreno de que ele seja titular, podendo, entretanto, os condôminos estipularem regra diversa na Convenção. Ainda, quanto às despesas, há as ordinárias, quando se destinam ao custeio normal do prédio, e há também as extraordinárias, que envolvem obras maiores, como, por exemplo, reparos na estrutura do edifício e, por conseqüente, gastos de maior vulto.

## 2.4 - CONVENÇÃO CONDOMINIAL

Enquanto a lei estabelece direitos e deveres mínimos comuns a todos os condôminos, a convenção regula situações de convivência específicas para garantir um mínimo de ordem e civilidade entre os condôminos. Conforme o art. 9 da lei 4.591/64, a convenção é documento escrito - feito pelos proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas -, no qual se prevêem os direitos e deveres de cada condômino.

A convenção não pode afastar, em hipótese alguma, as normas de conduta estabelecidas em lei, ou seja, a convenção não pode ser *contra legem* ou *praeter legem*, mas apenas *secundum legem*. A convenção aprovada contra a lei não deve prevalecer. Neste caso, ela não produz efeitos e não obriga ninguém. O condômino poderá então ingressar em ação contra o síndico ou aguardar que ele seja acionado pelo síndico, em razão do não cumprimento da convenção e, na sua defesa, expor o vício da convenção por ir contra dispositivo legal.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Neste ponto, faz-se necessária a distinção entre regra cogente e não cogente. Conforme Francisco Amaral, regra cogente é aquela que regula matérias de ordem pública e de bons costumes, não sendo lícito às partes contratarem de forma diferente da disposição legal. Já as regras não-cogentes, são aquelas que permitem o livre exercício da vontade individual na disciplina do interesse das

O objetivo da convenção é disciplinar, ou seja, regular, por meio de suas normas, o funcionamento do condomínio de uma forma geral como, por exemplo, estabelecer regras sobre o pagamento das cotas condominiais, determinar *quorum* de deliberação para os mais diversos assuntos em assembléia ordinária ou extraordinária, desde que a lei não determine *quorum* especial, e discriminar os direitos e os deveres dos condôminos. Ela tem por objetivo, portanto, garantir a segurança, o sossego e a saúde dos seus habitantes, previstos no art. 1.277 do Código Civil. É imprescindível que o condômino se sujeite à convenção, que visa garantir o bem comum de todos os moradores ao estabelecer regras e restrições que disciplinem o uso do condomínio por todos.

Além disso, a convenção também regulamenta o exercício dos direitos de propriedade ao disciplinar o modo de utilização das partes comuns e até de alguns aspectos das partes privativas, como a vedação de reformas que ponham em risco a estrutura da edificação ou a vedação de se utilizar o imóvel para finalidade distinta da prevista na própria convenção. Em resumo, Silvio Rodrigues pontua acertadamente que, “Por outras palavras, a convenção pode tratar amplamente de tudo que interesse às áreas comuns, mas não de tudo que diga respeito às unidades autônomas.”<sup>25</sup>

Há, portanto, uma diferenciação entre a eficácia interna e a oposição *erga omnes* da convenção, já que para os titulares das unidades imobiliárias, mesmo que sejam possuidores ou simples detentores, a convenção tem eficácia a partir do momento de sua aprovação, enquanto que para ter efeito contra terceiros, é preciso que a convenção seja levada a registro<sup>26</sup> no cartório competente do Registro de Imóveis:

Perante terceiros, nada obstante, a convenção somente produzirá efeitos se registrada. O registro, nesse caso, como anteriormente exposto, não constitui o condomínio – que já tem existência e eficácia perante os condôminos desde a subscrição da convenção pelos titulares de dois terços das frações ideais -, mas oferece a publicidade necessária à sua oponibilidade perante aqueles que não se encontram na situação jurídica condominial.<sup>27</sup>

---

partes. Dividem-se em: dispositivas, que permitem às partes disporem como lhes convierem, ou seja, conforme a lei ou conforme o que desejam as próprias partes; e supletivas, aquelas aplicadas nos casos em que as partes não estabelecem regra alguma, ou seja, nos casos em que as partes são omissas. (AMARAL, Francisco. **Direito civil : introdução**. 5ª ed. Rio de Janeiro : Renovar, 2003. pág. 72-73)

<sup>25</sup> RODRIGUES, Silvio. *Op. cit.*, pág. 217.

<sup>26</sup> Lei 6.015/1973, art. 167, I, item 17, pelo qual está previsto que no registro de imóveis, além da matrícula serão feitos o registro das incorporações, instituições e convenções de condomínio.

<sup>27</sup> FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil : parte especial : direito das coisas**. *Op. cit.*, pág. 238.

Dessa forma, a simples convenção condominial, desde que aprovada pelos condôminos, tem validade e eficácia para regular as relações entre as partes, mesmo não sendo ela levada a registro. É oportuno destacar também que a convenção firmada pelos moradores do condomínio é de observância obrigatória para todos eles. A falta de registro não desobriga o locatário, ou qualquer outro ocupante da unidade condominial, de respeitar suas disposições. O registro no cartório de imóveis do ato constitutivo apenas confere oponibilidade do ato constitutivo perante terceiros. A constituição do condomínio independe do registro, pois o que constitui o condomínio é simplesmente o ato constitutivo que não precisa estar registrado para produzir esse efeito.

O art. 1.333 do Código Civil estabelece que, para aprovar a convenção, o legislador não exige unanimidade, mas apenas a maioria dos titulares de direitos que correspondam a, no mínimo, dois terços das frações ideais que compõem o condomínio. Após sua aprovação, ela se torna obrigatória para todos os condôminos, mesmo para os que não votaram ou para aqueles que votaram contra. Uma vez aprovada, a convenção pode ser levada a registro para que se dê publicidade e para que ela possa ser oponível a terceiros. Porém, mesmo sem o registro ela será válida e oponível perante todos aqueles que adentrarem o recinto do condomínio, mesmo que não sejam moradores dele, caso dos visitantes, pois conforme o entendimento de Caio Mário “ninguém é obrigado a entrar em um edifício do qual não é condômino, mas, se ali penetra, está adstrito à obediência das regras estabelecidas pelos proprietários, cujas restrições não devem ser contrariadas.”<sup>28</sup>

Quanto às alterações na convenção condominial, o Código Civil atual no art. 1.351 prevê que deve haver aprovação de, pelo menos, dois terços dos condôminos, para que qualquer alteração tenha efeito. Trata-se de previsão diversa da prevista no art. 25, § único da Lei 4.591, pois tal dispositivo estabelecia que a própria convenção poderia estabelecer *quorum* diferente, inclusive inferior. Hoje tal norma não é mais supletiva e é vedado à convenção estabelecer *quorum* diverso do previsto no art. 1.351 do Código Civil para promover sua alteração.

---

<sup>28</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. *Op. cit.*, pág. 152.

### 2.4.1 – Natureza Jurídica da Convenção

Muito se discute acerca da natureza jurídica da convenção condominial. Para João Batista Lopes<sup>29</sup>, Caio Mário<sup>30</sup>, J. Nascimento Franco<sup>31</sup> e Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald<sup>32</sup> a convenção tem natureza estatutária perfazendo autêntica lei interna da comunidade condominial, obrigando a todos que ali adentrem. Porém, Luiz Edson Fachin<sup>33</sup> defende que a natureza jurídica da convenção é contratual, fonte de obrigações e direitos para seus outorgantes.

Nas palavras de João Batista Lopes a convenção condominial é norma porque “Assim, não só os condôminos, mas também os locatários se sujeitam às disposições da convenção, conquanto não tenham os últimos legitimidade para modificá-la. Não fogem ao seu império, também, os adquirentes de unidades autônomas (em caso de revenda), sendo irrelevante a alegação de que não assinaram a convenção ou não foram cientificados das restrições impostas.”<sup>34</sup>

Da mesma forma nos ensina Caio Mário ao dizer que a convenção adquire natureza estatutária após ser aprovada regularmente por seus membros, passando a obrigar não apenas aqueles que lhe deram origem e votaram pela sua aprovação, mas também a terceiros e até aos dissidentes nos casos em que não se exige unanimidade de *quorum* para sua aprovação.<sup>35</sup>

Entendo aqui que a melhor concepção seria a que defendesse uma natureza jurídica mista entre contrato e norma. É contrato porque obriga, ou seja, cria direitos e deveres para as partes. Mas também é norma, porque tem o objetivo de disciplinar e regular as relações sociais entre os condôminos e, mais importante, porque não obriga somente as partes contratantes e que deram origem à Convenção, mas também outras pessoas que ingressam no condomínio *a posteriori* e até mesmo terceiros, como se observa na prática.

<sup>29</sup> LOPES, João Batista. *Op. Cit.*, pág., 73.

<sup>30</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. *Op. Cit.*, pág., 129-131.

<sup>31</sup> FRANCO, J. Nascimento. *Op. Cit.*, pág., 137.

<sup>32</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de.; ROSENVALD, Nelson. *Op. cit.*, pág. 517.

<sup>33</sup> FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil : parte especial : direito das coisas**. *Op. cit.*, pág. 244 e 256.

<sup>34</sup> LOPES, João Batista. *Op. cit.*, pág. 74.

<sup>35</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Op.cit.*, pág. 134.

#### 2.4.2 – Conteúdo mínimo da convenção

A Lei 4.591/64 no § 3º do art. 9º, bem como o art. 1.334 do Código Civil, estabelecem conteúdo mínimo que deverá constar da convenção condominial. Ressalta-se que toda convenção deverá ter em seu conteúdo, pelo menos, as cláusulas referentes à separação das áreas comuns das áreas privativas, finalidade do condomínio e estabelecimento das frações ideais, uma vez que sem elas fica inviável se pensar o condomínio edilício, pois tais cláusulas são necessárias para outras, como a alínea “d” do § 3º do art. 9º da Lei 4.591/64 que dispõe que a convenção deverá conter dispositivo disciplinando os encargos, forma e proporções das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as despesas extraordinárias. Sem a regra referente ao estabelecimento das frações ideais, a alínea “d” supra citada fica prejudicada e sem eficácia.

Na convenção condominial deve constar também qual a cota parte que caberá a cada condômino, ou seja, qual a contribuição que caberá a cada um dos moradores do condomínio para que o condomínio pague suas despesas, sejam despesas ordinárias e/ou extraordinárias. Em princípio, a cota parte é proporcional às frações ideais, mas a convenção pode determiná-la de forma diversa.

A convenção deve trazer também o lugar e o tempo em que se realizará o pagamento das contribuições condominiais, com a finalidade de se afastar a incidência da regra geral do art. 327 do Código Civil, pelo qual as obrigações devem ser pagas no domicílio do devedor, salvo disposição em contrário, ou seja, as obrigações presumem-se *quérables* caso as partes não convencionem de forma diversa. Ao se estabelecer lugar e data para o pagamento das contribuições condominiais, a obrigação passa a ser *portable* de forma que caberá ao devedor se dirigir ao local determinado na data fixada pela convenção, para se desincumbir do ônus, sob pena de que o condômino se constitua em mora automaticamente.

Para a boa administração do condomínio, é mister que esteja expresso na convenção, além das disposições acima, o *quorum* exigido para as deliberações, a competência das assembléias, o modo e o prazo de tais convocações. E, mais importante, a convenção deverá trazer as sanções a que estarão sujeitos os condôminos e os possuidores da unidade imobiliária, tanto pelo descumprimento das regras contidas na própria convenção como, também, pelos prejuízos causados pela má utilização das áreas comuns, cuja disciplina fica a cargo do regimento interno.

Luiz Edson Fachin bem lembra ao tratar das cláusulas constantes da convenção condominial que “Para assegurar o cumprimento das regras, tem o condomínio o instrumento da imposição de sanções pecuniárias, que deverão estar expressas na convenção, de modo a permitir a sua aplicação.”<sup>36</sup>

Do exposto, infere-se que sanções não previstas na convenção não podem ser aplicadas aos moradores pelo administrador do condomínio. Porém, o art. 1.336, § 2º do Código Civil estabelece que na falta de regulamentação a Assembléia Geral, Ordinária ou Extraordinária, poderá se reunir e deliberar sobre a cobrança de multa ou não, mesmo que a hipótese de cobrança não esteja expressa na convenção ou ato constitutivo.

## 2.5 - DESPESAS ORDINÁRIAS E DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

Primeiramente, é importante salientar que o rol de despesas ordinárias e extraordinárias podem variar de um condomínio para o outro. Não há uma relação taxativa de quais devam ser tais despesas, ou seja, dependendo dos serviços oferecidos e do grau de sofisticação do condomínio, a quantidade de despesas ordinárias e extraordinárias em um edifício pode ser maior ou menor do que em outro.

Despesas ordinárias, também chamadas de despesas de custeio, conforme alínea “d” do § 3º do art. 9º da Lei 4.591/64, são aquelas que se destinam à manutenção do condomínio; são despesas habituais e que visam a conservação e limpeza do prédio com a finalidade de permitir que todos utilizem o condomínio de forma adequada. Como exemplo, podemos citar o pagamento das taxas de água, luz, limpeza e manutenção das áreas comuns, pagamento de empregados do condomínio, prêmio do seguro, que é obrigatório conforme art. 13 da Lei 4.591/64 e art. 1.346 do Código Civil, e demais despesas habituais, que ocorrem todo mês.

Quanto às despesas extraordinárias, podemos dizer que são todas aquelas que não se enquadram nos gastos habituais e de simples manutenção do condomínio. Correspondem a inovações e obras de grande porte, tais como reformas na estrutura do prédio, pinturas de fachadas, constituição de fundo de

---

<sup>36</sup> FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil : parte especial : direito das coisas**. *Op. cit.*, pág. 242.

reserva e indenizações trabalhistas pela dispensa de funcionários. Essas inovações, que correspondem às despesas extraordinárias, podem ser classificadas como úteis, necessárias e voluptuárias.

Para inovações úteis e necessárias, modalidades de despesas extraordinárias, o Código Civil, no art. 1341 prevê apenas *quorum* de maioria. Já para as inovações voluptuárias, destinadas apenas ao embelezamento do edifício, o código exige aprovação de dois terços dos condôminos:

São despesas destinadas a acudir a situações imprevistas, assim como para custeio de inovações e reparações necessárias, úteis e voluptuárias. Cada categoria de despesas merece um tratamento jurídico próprio e, na medida do possível, deve ser regulada na Convenção. De qualquer forma, porém, sua exigibilidade depende, como toda e qualquer contribuição cobrada aos condôminos, de regular aprovação na Assembléia Geral: previamente quando possível, ou posteriormente quando o fato que as ocasionou era imprevisível.<sup>37</sup>

Assim, tanto as despesas ordinárias quanto as extraordinárias dependem de prévia aprovação pela Assembléia Geral Ordinária ou Extraordinária conforme o caso. A Assembléia Geral Ordinária se reúne anualmente, e a data é estabelecida pela convenção. Já a Assembléia Geral Extraordinária deverá se reunir sempre que a necessidade impuser tal condição. Ainda, de acordo com art. 24, § 1º, da Lei 4.591/64, os condôminos estão obrigados ao pagamento de qualquer tipo de despesa, não importando se tratar de despesa ordinária ou extraordinária (inovação útil, necessária ou voluptuária) desde que legalmente aprovada em assembléia conforme o *quorum* exigido, pois a decisão deliberada pela maioria deve obrigar todos os moradores do condomínio. Tal obrigação só se extingue em caso de anulação judicial da assembléia ou por deliberação de outra assembléia.

Em se tratando de despesas urgentes que necessitem de providência imediata, pode o síndico agir sem que haja deliberação prévia pela Assembléia. Neste aspecto tem-se J. Nascimento Franco ao afirmar que “com efeito, as despesas urgentes ou compulsórias dispensam prévio orçamento aprovado da Assembléia Geral e, por isso, podem ser rateadas e cobradas de imediato.”<sup>38</sup> Portanto, nos casos em que as despesas são urgentes e inadiáveis, como nos casos de falta de água, por exemplo, o síndico deve realizar as despesas necessárias para garantir o abastecimento de água para os moradores e conseqüente utilização

---

<sup>37</sup> FRANCO, J. Nascimento. *Op. cit.*, pág. 214.

<sup>38</sup> FRANCO, J. Nascimento. *Op. cit.*, pág. 242.



regular do edifício. A prestação e a aprovação das despesas urgentes pela Assembléia deverão ser feitas *a posteriori*.

## 2.6 - REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO

O regimento interno é ato meramente administrativo, previsto no inciso V do art. 1.334. Assemelha-se a um manual cujo objetivo é detalhar minuciosamente o uso das partes comuns do condomínio, como o horário de funcionamento nos prédios comerciais ou forma de uso das piscinas. E como bem lembra Silvio Rodrigues ela deve apenas e tão somente complementar a convenção.<sup>39</sup> O regulamento não pode, portanto, contrariar ou disciplinar matérias não tratadas na convenção. O regimento interno pode ser instituído pela própria convenção ou em ato posterior, conforme o *quorum* e a forma definidos por ela. Tanto a sua criação quanto a sua alteração são mais flexíveis do que as da convenção.

Quanto às unidades autônomas, o regulamento instituído pelo regimento interno é mais restrito e menos abrangente, ou seja, aos moradores da unidade cabe utilizá-la como lhes convier, independente do que estiver estabelecido no regulamento, desde que não alterem a destinação do bem e nem causem prejuízos aos demais condôminos, cabendo, inclusive, apreciação judicial nos casos em que o regulamento interfira por demais nas unidades autônomas. No entendimento de Luiz Edson Fachin ao tratar da convenção e do regimento interno lembra que, “não é possível, entretanto, que a convenção ou regimento interno estabeleçam regras que restrinjam o exercício lícito dos atributos dominiais, sem que esse exercício gere risco ou prejuízo aos demais.”<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> RODRIGUES, Silvio. *Op. cit.*, pág. 218.

<sup>40</sup> FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil : parte especial : direito das coisas**. *Op. cit.*, pág. 243.

### 3 - DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

#### 3.1 – DOS DIREITOS

Os direitos dos condôminos estão arrolados no art. 1.335 em rol exemplificativo. São eles: usar, fruir e dispor livremente da sua unidade autônoma; fazer uso das partes comuns, de acordo com a sua destinação, sem prejudicar o uso pelos demais condôminos, e votar nas deliberações da assembléia condominial, desde que o condômino esteja quite com suas obrigações condominiais. A lei, portanto, visa assegurar uma igualdade de direitos entre os habitantes do condomínio quanto às partes comuns.

A finalidade do artigo 1.335 do Código Civil é, antes de mais nada, evitar que a convenção ou o regimento interno crie obstáculos ou restrições que inviabilizem o exercício de direitos pelo condômino e, ao mesmo tempo, assegurar-lhe todos os poderes decorrentes do domínio: o uso, a fruição e a livre disposição de sua unidade autônoma. Além desses poderes, também há o *ius reivindicandi*, pelo qual o condômino pode reivindicar em nome próprio o condomínio como um todo em caso de esbulho, caso o síndico não o faça. Entretanto, é importante destacar que, devido à interferência e repercussão dos fatos praticados e dos direitos de um condômino perante os demais, os direitos dele nunca serão tão amplos quanto os direitos de alguém que mora em uma residência comum ou, até mesmo, em um condomínio de casas, por exemplo.

Os limites quanto ao livre uso e fruição das partes privativas são a convenção condominial e os limites de vizinhança, ou seja, o condômino é livre para usar a unidade autônoma da forma que lhe convier, desde que não cause incômodo, prejuízo ou atente contra a segurança dos demais condôminos e desde que não vá contra a convenção condominial, caracterizando mau uso da propriedade. Luiz Edson Fachin, ao tratar dos direitos do condômino afirma que “é evidente, porém, que o uso deve, em uma dimensão mais ampla, que extrapola os limites da situação condominial, atender à função social da propriedade, princípio constitucional inafastável, que impõe o reconhecimento de que a propriedade não tem caráter

absoluto e exclusivamente individual.”<sup>41</sup> Os prejuízos causados a outros condôminos em decorrência da não observância da convenção ou dos limites de vizinhança são mais facilmente aferíveis diante de um caso concreto.

A convenção, ao estabelecer que o imóvel é destinado ao uso residencial, está, conseqüentemente, vedando o uso comercial deste imóvel, e, quanto a isso, o condômino não pode ir contra. Ir contra tal dispositivo da convenção caracteriza o mau uso da propriedade. Neste aspecto, bem salienta Luiz Edson Fachin ao afirmar que “...respeitados os limites impostos pela relação de vizinhança que se estabelece com os demais condôminos e atendida a função social da propriedade, livre será a fruição do bem, sem que, para isso, precise de autorização dos demais condôminos ...”<sup>42</sup>

Como conseqüência do inciso I do art. 1.335, podemos destacar que o proprietário do imóvel localizado em condomínio pode praticar quaisquer atos de disposição sobre o seu imóvel, ou seja, pode aliená-lo ou hipotecá-lo sem ter que pedir autorização para os demais condôminos. A alienação da parte privativa compreende a fração ideal das partes comuns que a acompanha. Ademais, também não existe no condomínio edilício o direito de preferência dos demais condôminos para aquisição de qualquer unidade condominial que se encontre a venda. O proprietário do imóvel tem o direito de vendê-lo a qualquer comprador que pague o preço pedido, ao contrário do condomínio comum, no qual existe direito de preferência dos demais condôminos para aquisição das cotas-partes dos demais.

O inciso II disciplina o uso das partes comuns pelos condôminos que podem utilizar a área comum livremente desde que não cause prejuízo e nem exclua os demais moradores do condomínio e de acordo com os limites estabelecidos na convenção, uma vez que todos os condôminos têm igualdade de direitos sobre o domínio das partes comuns do condomínio.

Quanto ao inciso III do art. 1.335, ele é de suma importância para o condomínio e serve de ferramenta para persuadir moralmente o condômino inadimplente. A finalidade desta regra, a exemplo das demais deste artigo, é evitar que o regimento interno ou a convenção estabeleça normas que façam com que o condômino não possa exercer seus direitos proprietários de maneira plena. Dessa

---

<sup>41</sup> FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil : parte especial : direito das coisas**. *Op. cit.*, pág. 248.

<sup>42</sup> FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil : parte especial : direito das coisas**. *Op. cit.*, pág. 248.

forma, para assegurar o princípio da isonomia entre os moradores, o legislador evitou estabelecer cláusulas em que algum morador ficasse excluído das assembléias e decisões condominiais por qualquer motivo, exceto no caso de inadimplência das contribuições condominiais. Apesar de se entender que a regra de estar quite com as obrigações condominiais tem natureza supletiva e que a convenção pode estabelecer o contrário, recomenda-se que ela não seja afastada pela convenção condominial, porque se trata de recurso a mais que o condomínio possui em face do condômino inadimplente.

### 3.2 – DOS DEVERES

Os condôminos estão sujeitos a deveres impostos por lei e pela convenção condominial. Devido à proximidade existente entre as unidades condominiais, os deveres a que os condôminos estão submetidos merecem especial atenção e devem ser enfatizados para garantir a boa convivência da comunidade condominial, uma vez que as atitudes de uns trazem reflexos para os demais moradores. Os deveres dos condôminos estão estabelecidos no art. 1.336 do Código Civil, bem como as conseqüências pelo não cumprimento deles.

O interesse pela conservação e manutenção do condomínio é interesse comum que compete a todos os seus proprietários. Por isso, Caio Mário defende que “não se deve esquecer que o edifício é um conjunto e que a deterioração de uma parte atinge o conjunto. Por isso, o dever de conservação abrange tanto as partes privativas como as de uso comum.”<sup>43</sup>

Portanto, dentre os deveres, o mais importante é o previsto no inciso I, que estabelece que é dever do condômino contribuir, de acordo com suas frações ideais, com as despesas do condomínio, quer sejam elas despesas ordinárias, destinadas à manutenção habitual do condomínio, ou extraordinárias, desde que aprovadas em assembléia, uma vez que, conforme Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, “o condomínio só se viabiliza se todos os condôminos contribuírem prontamente no adimplemento das despesas comuns.”<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. *Op. cit.*, pág. 144.

<sup>44</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de.; ROSENVALD, Nelson. *Op. cit.*, pág. 533.

A obrigação decorrente do pagamento da cota condominial é obrigação *propter rem*, na qual o devedor é o proprietário do imóvel. João Batista Lopes, ao tratar das despesas do condomínio edilício enfatiza que os condôminos devem concorrer para o pagamento da cota condominial uma vez que “... a obrigação de pagar os encargos condominiais decorre do só fato de o condômino integrar o universo condominial, sendo irrelevante a circunstância de não haver assinado a convenção de condomínio.”<sup>45</sup>

Portanto, quando houver alienação, o adquirente se sub-roga nos débitos do alienante. Para a segurança do adquirente, cabe a ele buscar junto ao síndico o recibo de quitação das cotas condomínios anteriores a sua aquisição, pois nenhum acordo entre adquirente e alienante tem valor perante o condomínio no que se refere às cotas condominiais em atraso.

Cabe à convenção condominial determinar a forma, o lugar e a oportunidade do pagamento da cota condominial. Em regra, a forma da cota condominial é estabelecida pelo art. 1.336 que sugere que cada condômino contribua com as despesas condominiais proporcionalmente a sua fração ideal. Trata-se de dispositivo supletivo e, portanto, mera sugestão, pois a convenção pode estabelecer de forma diversa. A determinação do lugar do pagamento fica a critério do síndico, que irá determiná-lo de acordo com sua conveniência, podendo ser tanto o escritório do administrador como um banco qualquer. Quanto à oportunidade, ou seja, a data para adimplemento das cotas condominiais por cada condômino, pode ser fixada tanto pela Convenção quanto pela Assembléia Geral Ordinária.

Embora o art. 24 da Lei 4.591 e art. 1350 do Código Civil traga previsão de reunião anual para aprovação do orçamento das despesas do condomínio pela Assembléia Geral Ordinária, na prática, devido à inflação e instabilidade de preços, é comum que a Assembléia Geral Ordinária autorize o síndico a fazer o rateio e a cobrança mensal levando em conta o custo atual das despesas, proporcionando uma cobrança real dos gastos efetuados pelo condomínio.

A consequência do descumprimento da norma do art. 1.336, inciso I do Código Civil, por sua vez, é estabelecida no § 1º do mesmo artigo, que prevê, para o condômino que não pagar a sua contribuição devida, juros moratórios convencionados ou, não sendo tais juros previstos na convenção, juros de 1% ao mês e multa de até 2% sobre o débito. Deve-se notar que mesmo em se tratando de

---

<sup>45</sup> LOPES, João Batista. *Op. cit.*, pág. 94

despesa extraordinária para a qual o condômino não tenha deliberado ou não tenha interesse, deverá realizar a contribuição condominial, uma vez que tal despesa foi deliberada em assembléia e aprovada pela maioria dos condôminos restantes. Assim é o entendimento jurisprudencial conforme Luiz Edson Fachin.<sup>46</sup> O inadimplemento de tal obrigação constitui o condômino em mora.

A observação que se faz neste ponto é que deve haver o bom senso entre os condôminos e o síndico, responsável por uma eventual ação de cobrança contra o inadimplente, para questões de inadimplemento específicas como aquelas que possuem justificativa plausível. O condômino que vez ou outra atrasa o pagamento de sua contribuição condominial ou fica inadimplente por motivo alheio a vontade dele, não deve sofrer os rigores da lei e nem sanções sociais por parte dos demais moradores. Cobranças judiciais e uma possível penhora de bens, inclusive do próprio imóvel por conta das dívidas adstritas a ele, só devem ser cogitadas em último caso, depois de frustradas todas as possibilidades de acordo e para casos mais graves de inadimplemento habitual e, de certa forma, voluntário. Até mesmo a multa deve ser aplicada somente em casos extremos por ser medida que mexe no bolso do condômino e acaba gerando certa animosidade na comunidade condominial.

Além do dever positivo do inciso I, o art. 1.336 traz outros três deveres negativos ou de omissão previstos nos incisos II, III e IV. O inciso II estabelece que o morador não pode realizar obras, quaisquer que sejam, que comprometam a estrutura e segurança da edificação. Neste caso, tem-se que o direito de usar, fruir e livremente dispor, previsto no inciso I do art. 1.335, é limitado por esse dever que tem a finalidade de conservar a estrutura do edifício em nome do bem comum.

O inciso III veda alterações de áreas comuns pertencentes a todos os moradores como fachadas, janelas, portas, dentre outras, por iniciativa individual de um dos condôminos, pois é área que a todos pertencem e só poderá ser alterada na forma prevista pela convenção e de acordo com a vontade dos demais condôminos.

Por fim, o inciso IV prevê limites ao exercício do poder de usar a propriedade pelo qual o condômino não pode dar destinação diversa da prevista para o edifício e também veda a utilização da unidade condominial de forma a prejudicar o sossego, a salubridade, a segurança e os bons costumes dos demais

---

<sup>46</sup> FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil : parte especial : direito das coisas**. *Op. cit.*, pág. 251.

moradores, regra esta também prevista no art. 1.277 no campo dos direitos de vizinhança. Para os condôminos que não cumprem com os deveres impostos nos incisos II a IV, aplica-se o § 2º do art. 1.335.

### 3.2.1 - Limitações e restrições

Enquanto as limitações decorrem da lei e estão positivadas nos direitos de vizinhança, art. 1.277 a 1.313 do Código Civil, as restrições têm origem na convenção condominial e dependem de registro para serem oponíveis *erga omnes*. Porém, tanto as limitações quanto as restrições obrigam qualquer ocupante da unidade condominial:

As normas de boa vizinhança que condicionam o uso das unidades autônomas do edifício, bem como das partes e das coisas de uso comum, de modo a não causar dano ou incômodo aos demais ocupantes, são, em princípio, estabelecidas pela legislação comum, para regular o direito de vizinhança (art. 1.277 e seg. do Código Civil), completadas pelas disposições da Convenção de Condomínio, que, nos termos do § 2º do art. 9º, da Lei 4.591/94, obriga os condôminos, promitentes compradores, promitentes cessionários, enfim, a qualquer ocupante.<sup>47</sup>

Como exemplo de limitação, temos o art. 1.277 do Código Civil, que estabelece regra geral dos direitos de vizinhança<sup>48</sup> na qual há uma equiparação entre o proprietário e o possuidor do imóvel. Tanto o proprietário quanto o possuidor devem zelar pela segurança, sossego e saúde da vizinhança. Tais obrigações devem ser observadas com maior rigor no condomínio edilício, onde os imóveis estão mais próximos uns dos outros do que em imóveis ordinários ou isolados.

Já as restrições são estabelecidas pela convenção condominial e não podem ir, em hipótese alguma, contra as limitações, ou seja, não podem ir contra a lei, como, por exemplo, uma convenção que permita ao administrador do condomínio a possibilidade de não fazer o seguro da edificação que, conforme o parágrafo único do art. 13 da Lei 4.591/64, repetido pelo art. 1.346 do Código Civil, é obrigatório. Além disso, também são inválidas as restrições que caracterizam abuso de direito como, por exemplo, a exigência de silêncio absoluto durante o dia.

<sup>47</sup> FRANCO, J. Nascimento. *Op. cit.*, pág. 137.

<sup>48</sup> Sobre este tema consultar: DANTAS, Francisco Clementino San Tiago. **O conflito de vizinhança e sua composição**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Companhia Editora Forense, 1972

Para aqueles que violam as limitações impostas por lei e as restrições da convenção condominial, é possível a aplicação de multa condominial.

### 3.2.2 - Multa condominial

A multa condominial é uma sanção pelo descumprimento de qualquer dever do condômino. Há um universo enorme de motivos que podem levar a sua aplicação, pois várias são as situações e acontecimentos que causam incômodo aos demais vizinhos, como festas fora de horário, máquinas de lavar roupas barulhentas e até mesmo o não pagamento da cota condominial na data estabelecida, dentre outros.

O regimento interno ou a convenção não precisam disciplinar exaustivamente todos os casos cabíveis de multa, porque o § 2º do art. 1.336 prevê que, se a cobrança da multa não estiver expressa na convenção, a assembléia geral do condomínio poderá deliberar sobre sua cobrança. Ela visa, além da punição do inadimplente, a inibição do não adimplemento de um dever. É muito importante que ela seja aplicada apenas em último caso, ou seja, quando todas as demais alternativas para dissuadir o condômino que está causando problemas já tenham sido tentadas.

Especificamente quanto à multa devida em razão do inadimplemento da cota condominial, a Lei 4.591/64 previa que a multa aplicada era de até 20% sobre o valor da contribuição condominial não adimplida.<sup>49</sup> O Código de Beviláqua é omissivo quanto a isso. Por sua vez, o atual Código Civil estabelece em seu art. 1.336, § 1º, que a multa pelo inadimplemento é de até 2% sobre o débito. A primeira impressão que se tem é que este dispositivo reduziu o valor da multa aplicável aos condôminos que não pagam o condomínio em dia. Porém, uma análise mais detalhada deste dispositivo e da convenção condominial nos revela que não é isso que ocorre.

---

<sup>49</sup> Art. 12, § 3º da Lei 4.591/64: "O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso de mora por período igual ou superior a 6 meses."



O pagamento da cota condominial é dever imposto não só pela lei, mas também pela convenção do condomínio. Pelo entendimento de Luiz Edson Fachin, tem-se que a convenção condominial tem natureza jurídica contratual; logo, o não cumprimento da convenção leva ao inadimplemento de uma obrigação.<sup>50</sup> Assim, por se tratar de obrigação contratual, tal contribuição está sujeita às regras das obrigações em geral, entre elas a cláusula penal do art. 408 do Código Civil, que pode ser incluída na convenção do condomínio e poderá estabelecer valores superiores a 2% a título de pena.

Portanto, o melhor entendimento é que o não pagamento da cota condominial leva à multa de 2% prevista em lei cumulada com a cláusula penal, caso esta esteja expressa na convenção, o que pode ocasionar punição maior ao inadimplente. Até porque do contrário, a multa condominial por atraso no pagamento acabaria acarretando um problema, pois com uma multa muito baixa o condômino preferiria o pagamento de outras dívidas, com multas ou juros mais elevados em caso de mora, às dívidas condominiais, deixando o condomínio sempre por último.

Outra sanção que deve ser aplicada ao condômino que não paga as cotas condominiais em dia é a cobrança de juros moratórios que é regulada pelo parágrafo 1º do art. 1.336 do Código Civil, pois no entendimento de J. Nascimento Franco, “a cota nas despesas de condomínio é considerada, em princípio, dívida positiva e líquida, motivo pelo qual a mora é *ex re*, donde correrem juros desde seu vencimento.”<sup>51</sup>

A mora *ex re* é aquela que independe de aviso do credor para se constituir, haja vista o vencimento ser estipulado em data certa e conhecida pelo devedor. Para a mora *ex re*, como bem explica Orlando Gomes, deve ser aplicada a regra *dies interpellat pro homine*, pela qual o devedor automaticamente se constitui de pleno direito em mora quando do inadimplemento de uma obrigação positiva e líquida. Trata-se de regra aplicada somente em obrigações contratuais, uma vez que o vencimento em dia certo e fixado em contrato faz presumir o interesse do credor em receber na data estipulada.<sup>52</sup>

Além da multa e dos juros moratórios do art. 1.336, § 1º, também é devida correção monetária, cuja função é corrigir a depreciação sofrida pela moeda devido

---

<sup>50</sup> FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil : parte especial : direito das coisas**. *Op. cit.*, pág. 244.

<sup>51</sup> FRANCO, J. Nascimento. *Op. cit.*, pág. 247.

<sup>52</sup> GOMES, Orlando. **Obrigações**. 16ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, pág. 200-201.

a atraso no pagamento. Embora o art. 1.336 do Código Civil não mencione nada sobre a correção monetária, ela é sempre cabível em caso de inadimplemento das obrigações, conforme disposto nos arts. 389 e 395 do Código Civil.

## 4 – INADIMPLEMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS

### 4.1 - FUNÇÃO SOCIAL DA COTA CONDOMINIAL

O direito de propriedade surge da relação entre um sujeito ativo, comumente chamado de proprietário, e um “sujeito passivo universal” representando todas as demais pessoas que devem respeitar e não violar o direito do proprietário em livremente usar, gozar e dispor de sua propriedade, conforme art. 1.228 do Código Civil. Entretanto, tal caráter exclusivo e ilimitado da propriedade é relativizado pela Constituição Federal a partir do momento em que ela prevê que a propriedade deverá ter uma função social. Conforme Luiz Edson Fachin, o individualismo extremado imprimiu na propriedade um caráter de inviolabilidade e de absolutismo e, em razão disto, surgiu a necessidade de se fazerem limitações formais ao direito de propriedade.<sup>53</sup>

A idéia central da função social surgiu na Alemanha, pois, como Eduardo Espínola demonstra, “desde que, na Constituição de Weimar (1919), se proclamou que a propriedade obriga, em todas as legislações mereceu pronunciamento expresso e enfático a tese sobre os deveres que, ao lado de seus direitos, incumbem ao proprietário.”<sup>54</sup>

Nas palavras de Luiz Edson Fachin, “a função social da propriedade corresponde a limitações fixadas no interesse público e tem por finalidade instituir um conceito dinâmico de propriedade em substituição ao conceito estático, representando uma projeção da reação anti-individualista.”<sup>55</sup> Portanto, a função social da propriedade, nada mais é do que uma limitação ao direito proprietário absoluto e individual que a Constituição de 1988 adotou, buscando privilegiar os valores existenciais da pessoa humana em detrimento de valores patrimoniais.

A função social da propriedade inserida na Constituição Federal de 1988, representa um direito fundamental em razão da posição que ocupa e foi

---

<sup>53</sup> FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e a propriedade contemporânea (uma perspectiva da usucapião imobiliária rural)**. Porto Alegre: Fabris, 1988, pág. 17.

<sup>54</sup> ESPINOLA, Eduardo. *Op. cit.*, pág. 157.

<sup>55</sup> FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e a propriedade contemporânea (uma perspectiva da usucapião imobiliária rural)**. *Op. cit.*, pág. 19.

recepção pelo Código Civil vigente conforme se infere do art. 1.228, parágrafo primeiro. A nova ordem constitucional trouxe consigo a necessidade de se fazer uma publicização do direito privado por meio de sua despatrimonialização, que pode ser obtida de forma muito simples, qual seja, a leitura do Código Civil à luz da Constituição. Aliás, a ordem natural das coisas era que assim fosse, haja vista que a Constituição é a lei maior do nosso ordenamento, entretanto “os civilistas brasileiros, ainda hoje, reservam à norma ordinária o papel central no processo interpretativo.”<sup>56</sup>

Trata-se da busca de um Direito Civil Constitucional que visa relativizar os conceitos de direito privado que se tinham até a promulgação da Constituição de 1988. Dentre os institutos de direito privado que sofrem influência da Constituição, temos o direito de propriedade, expoente máximo do direito privado. Uma leitura do direito privado a partir da Carta Magna mostra que o direito de propriedade não é mais absoluto e sua delimitação depende hoje de interesses extra-proprietários, ou seja, interesses sociais previstos na Constituição Federal.

Com a finalidade de delimitar o direito de propriedade, a Constituição estabelece expressamente como limite ao direito de propriedade, art. 5, inciso XXII, o atendimento da função social, art. 5, inciso XXIII, ou seja, ao direito de propriedade corresponde este dever limitador chamado de função social. Neste sentido, Luiz Edson Fachin afirma que o direito de propriedade passa a ser lido também como direito à propriedade, gerando um duplo estatuto: um de garantia, que se vincula aos ditames sociais, e outro de acesso, que se vincula às necessidades sociais.<sup>57</sup>

A Constituição também distingue entre a função social da propriedade urbana e a função social da propriedade rural. Na propriedade urbana, basta que a propriedade atenda às exigências do plano diretor, conforme art. 182, § 2º<sup>58</sup>. Quanto à propriedade rural, a função social está relacionada nos princípios da ordem econômica, art. 170, III da Constituição Federal<sup>59</sup> e, para ser atendida, deve cumprir todos os requisitos previstos no art. 186<sup>60</sup>.

<sup>56</sup> TEPEDINO, Gustavo. Temas de direito civil. In: **Contornos Constitucionais da Propriedade Privada**. 2 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2001, pág. 276.

<sup>57</sup> FACHIN, Luiz Edson. **Teoria crítica do direito civil**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003, pág. 289.

<sup>58</sup> Art. 182, § 2º CF: “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.”

<sup>59</sup> Art. 170 CF: “A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

III – função social da propriedade.

<sup>60</sup> A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

Em decorrência das diversas formas de serem atendidas a função social da propriedade, temos que “a Constituição consagra a tese, que se desenvolveu especialmente na doutrina italiana, segundo a qual a propriedade não constitui uma instituição única, mas várias instituições diferenciadas, em correlação com os diversos tipos de bens e de titulares, de onde ser cabível falar não em propriedade, mas em propriedades.”<sup>61</sup> Neste sentido, temos também Eroulths Cortiano Junior.<sup>62</sup>

Como para cada forma de propriedade há uma forma de atender a função social, também na propriedade em condomínio poderia se pensar em uma forma específica de atender a função social, qual seja o adimplemento das cotas condominiais relativas àquele imóvel. Em um condomínio, onde todos os moradores são comunheiros, devendo igualmente zelarem pelo patrimônio comum e pelo bem comum, não estará atendendo a função social da propriedade o condômino inadimplente. Isso porque a cota condominial, que é paga mensalmente pelos condôminos, é de vital importância para o condomínio, constituindo a única forma de renda desta coletividade e, como bem salientam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, “o interesse coletivo da manutenção do condomínio se sobrepõe ao interesse individual do condômino inadimplente.”<sup>63</sup>

O adquirente de um imóvel em condomínio deve estar ciente que deverá, permanentemente, contribuir com uma quantia mensal a título de administração, uma vez que o espaço comum a todos pertencem, e a manutenção, conservação e segurança do condomínio são encargos que devem ser divididos igualmente entre todos. Como J. Nascimento Franco adverte, “... desde o dia em que recebe a posse direta, o titular de uma unidade autônoma obriga-se pela respectiva cota nas despesas de administração e conservação do edifício, ainda que nesse momento não esteja o condomínio formalmente instituído, nem com uma convenção registrada, mesmo porque não é a convenção que dá existência ao condomínio, mas sim este àquela.”<sup>64</sup>

---

I – aproveitamento racional e adequado;

II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV- exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e trabalhadores.

<sup>61</sup> SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 19ª ed. Malheiros Editores, 2001, pág. 277.

<sup>62</sup> JUNIOR, Eroulths Cortiano. **O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas**. Rio de Janeiro: Renovar, 2002, pág. 158-162.

<sup>63</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de.; ROSENVALD, Nelson. *Op. cit.*, pág. 534.

<sup>64</sup> FRANCO, J. Nascimento. *Op. cit.*, pág. 231.

A unidade imobiliária localizada em condomínio carrega consigo um dever que lhe é inerente, que a acompanha desde a sua origem e, por isso, parece admissível que o próprio imóvel sirva como garantia real dessa obrigação. O adquirente do imóvel condominial, também adquire a obrigação de adimplir as cotas condominiais. Tal obrigação é mediata para com o condomínio, e imediatamente para com todos os demais moradores, e aí é que reside a função social daquela propriedade localizada em condomínio, pois cada condômino tem um dever recíproco para com os demais sob pena de causar prejuízos para a coletividade e inviabilizar a vida em condomínio. A infração deste dever prejudica a coletividade como um todo e é isso que se quer evitar.

Portanto, a propriedade de um imóvel em condomínio é uma realidade jurídica diversa da propriedade de um imóvel ordinário no qual não se tem obrigações com outros condôminos. Por essa razão, o ordenamento jurídico deve dar especial atenção aos condomínios, buscando evitar ao máximo o inadimplemento das cotas condominiais, que inviabiliza a vida em condomínio e gera desigualdades e injustiças entre os moradores, uma vez que o não pagamento por um acarreta o pagamento a maior por outros, e isso quebra o princípio da equidade entre os condôminos e gera enriquecimento ilícito por parte dos inadimplentes.

#### 4.2 – CLASSIFICAÇÃO DA OBRIGAÇÃO CONDOMINIAL

A obrigação condominial é obrigação real ou mista, também conhecida como *in rem*, *ob rem* ou *propter rem*. Orlando Gomes ao tratar das obrigações reais afirma que são obrigações “que nascem de um direito real do devedor sobre determinada coisa, a que aderem, acompanhando-o em suas mutações subjetivas.”<sup>65</sup> Portanto, o novo adquirente fica responsável por todos os débitos anteriores existentes. Tal obrigação reside no simples fato de o imóvel se localizar em condomínio, ou seja, tem origem em um ato jurídico não negocial e, como todo ato jurídico, vem descrito em lei – art. 1.334 do Código Civil.

---

<sup>65</sup> GOMES, Orlando. **Obrigações**. *Op. cit.*, pág. 29.

É obrigação que não depende de declaração de vontade por parte de um contratante. Ainda, segundo ensinamento de Pontes de Miranda, a transferência da propriedade ou da posse não exonera o devedor dos ônus reais que poderão continuar sendo exigidos do adquirente, uma vez que o ônus real é direito de crédito que consiste em direito de prestações ligadas ao bem. É direito semelhante, e não idêntico, ao direito hipotecário.<sup>66</sup>

Esta obrigação tem por objeto uma prestação que é o adimplemento da cota condominial pertencente a cada morador:

O cumprimento das obrigações atinentes aos encargos condominiais, sujeitando o devedor às cominações previstas (juros moratórios, multa, correção monetária), todas exigíveis judicialmente, constitui uma espécie peculiar de ônus real, gravando a própria unidade, uma vez que a lei lhe imprime poder de seqüela. Com efeito, estabelece o art. 4º, parágrafo único, da Lei do Condomínio e Incorporações, que o adquirente responde pelos débitos da unidade adquirida.<sup>67</sup>

Porém, a lei não quer dizer com isso que o alienante esteja livre da obrigação de pagar as dívidas relativas ao imóvel, como as cotas condominiais inadimplidas ou outros impostos, uma vez que contra ele caberá ação de regresso por parte do adquirente, que se sub-rogará neste direito, de acordo com o art. 349 do Código Civil.

A quitação se dá mediante recibo emitido pelo síndico ou administrador do condomínio ou pela exibição dos recibos de pagamento devidamente quitados. Por se tratar de dívida *propter rem*, os tribunais não têm aceito outras formas de quitação como, por exemplo, declaração de inexistência de débitos anteriores por parte do alienante do imóvel em condomínio. Há ainda, conforme o art. 322 do Código Civil, a presunção de que todas as parcelas anteriores estão pagas quando da quitação da última parcela. Em razão disso, é lícito ao síndico recusar o recebimento da última parcela, quando houver parcelas anteriores vencidas e não pagas.

---

<sup>66</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de Direito Privado. Direito das Coisas: Direitos reais limitados. Enfiteuse. Servidões.** Tomo XVIII. 2ª ed. Rio de Janeiro: Borsoi Editor, 1957, pág. 25.

<sup>67</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações.** *Op. cit.*, pág. 189.

#### 4.3 - PROCEDIMENTO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS EM ATRASO

Todo e qualquer condomínio possui despesas as mais variadas, e, para fazer frente a elas, cada condômino deve adimplir com sua cota condominial no termo estipulado pela convenção. Como a cobrança das cotas condominiais é a única forma de arrecadar recursos para a maioria dos condomínios, é imperativo que a lei imponha mecanismos adequados para se evitar a mora dos condôminos. Na mesma linha de pensamento temos Caio Mário ao afirmar que “interessando a todos a manutenção e conservação do edifício, é de princípio que a todos os condôminos compete concorrer, na proporção de sua parte, para as respectivas despesas.”<sup>68</sup> Porém, na prática, nem todos pensam e agem desta maneira.

As cotas das despesas ordinárias são exigíveis após aprovação do orçamento pela Assembleia Geral Ordinária, conforme art. 24 da Lei 4.591. Caso a Assembleia Geral Ordinária permita a adoção do rateio mensal, as cotas são exigíveis na data estipulada pelo síndico conforme a base do custo efetivo das despesas, e não de orçamento previamente estipulado. Neste caso, deverá ser anexada à inicial da ação judicial de cobrança, a cota condominial não resgatada e uma cópia da ata da assembleia que aprovou o rateio mensal que, se houver, substitui o orçamento anual previamente aprovado pela Assembleia Geral Ordinária.

Quanto às cotas das despesas extraordinárias, elas serão exigíveis após aprovadas por Assembleia Geral Extraordinária. Porém, não há obrigatoriedade de prévia aprovação pela assembleia quando as despesas forem urgentes. Neste caso, é lícito ao síndico cobrá-las e fazer a prestação de contas perante a assembleia *a posteriori*, uma vez que, como bem observar J. Nascimento Franco, “... as despesas urgentes ou compulsórias dispensam prévio orçamento aprovado pela Assembleia Geral e, por isso, podem ser rateadas e cobradas de imediato.”<sup>69</sup>

O responsável pelo pagamento das despesas do condomínio é o condômino que, conforme parágrafo 4º do art. 12 da Lei 4.591, pode ser tanto o proprietário quanto o usufrutuário, ou nu-proprietário, ou fiduciário, ou promitente comprador, ou qualquer titular de direito à aquisição da unidade autônoma do edifício. É possível também que o proprietário estipule que outra pessoa pague a cota condominial

---

<sup>68</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. *Op. cit.*, pág. 142.

<sup>69</sup> FRANCO, J. Nascimento. *Op. cit.*, pág. 242.



devida em nome dele, como no caso do locatário que assume, no contrato de locação, a obrigação de pagá-la ao síndico.

Como a cobrança das parcelas condominiais devidas por cada morador é a única forma que o condomínio possui de auferir renda e fazer frente às suas despesas, o próprio sistema jurídico considera urgente a cobrança das cotas condominiais em atraso, uma vez que o Código de Processo Civil prevê o rito sumário do art. 275, inciso II, alínea “b”, buscando com isso uma solução mais rápida, simplificada e menos onerosa para esse tipo de conflito. Tal previsão se dá em razão da matéria e, portanto, qualquer que seja o valor, em se tratando de dívidas por parte do condômino devidas ao condomínio em atraso, deve-se usar o rito sumário. O foro competente é o estabelecido pelo art. 100, inciso IV, alínea “d” do Código de Processo Civil.

No pólo passivo ter-se-á, sempre, o condômino inadimplente devedor de qualquer tipo de dívida e quantia ao condomínio. Se a unidade imobiliária possuir mais de dois proprietários, qualquer deles responde solidariamente pelo total da dívida. Importante destacar que o locatário nunca será parte legítima nas ações de cobrança de condomínio, mesmo que tenha comparecido em assembléia e deliberado sobre as despesas, porque não há vínculo jurídico, com relação a tais despesas, entre ele e o condomínio.

No pólo ativo tem-se o condomínio, representado pelo síndico ou, na omissão deste, pelos próprios condôminos. Portanto, nos casos de cobrança da cota condominial em atraso, é o condomínio, representado pelo síndico, que tem legitimidade ativa para fazer a cobrança judicial seguindo o rito sumário, independente do valor da cobrança, pois a competência é em razão da matéria:

O texto vigente não limita nem qualidade nem quantidade, de modo que o rito sumário pode ser utilizado para a cobrança de todo e qualquer valor devido pelo condômino ou condomínio, a que título for (multas impostas pelo síndico, por exemplo), mesmo que não oriundo da relação jurídica condominial e, ainda, quer se trate do condomínio tradicional (absoluto) do direito civil (Código Civil, arts. 1.314 a 1.322), quer do condomínio horizontal (relativo), objeto de regramento pela Lei 4.591/64 (LCI).<sup>70</sup>

Em havendo título executivo extrajudicial, previstos no art. 585, inc. II, do Código de Processo Civil, não há necessidade de uma demanda de conhecimento

<sup>70</sup> NELSON e ROSA NERY. Código de Processo Civil comentado, p.761, art. 275, n. 19, 4ª ed. In: FIGUEIRA JUNIOR, Joel Dias. **Comentários ao Código de Processo Civil**. V. 4, tomo I : do processo de conhecimento, arts. 270 a 281. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2001, pág. 352.

com rito sumário, uma vez que o objetivo de tal ação seria, justamente, a obtenção de um título executivo (judicial). Porém, deve-se notar que a hipótese prevista no inciso IV do art. 585 refere-se ao caso em que o condômino tem um contrato escrito de locação com o locatário, e o locatário fica responsável pelo pagamento dos aluguéis e das contribuições condominiais. “Em outras palavras, o inciso IV do art. 585 do CPC encontra ressonância no tocante aos encargos de condomínio na execução por aluguéis se e quando transferidas para o locatário e desde que comprovado expressamente por contrato escrito.”<sup>71</sup> Neste caso, o proprietário do imóvel poderá ingressar diretamente com o processo de execução pleiteando o reembolso das importâncias pagas por ele. É imprescindível o contrato escrito.

Nos demais casos em que não há título executivo, ou seja, na ausência de contrato escrito, o condômino titular do apartamento ou o condomínio em face do proprietário do imóvel, conforme o caso, deverá ingressar com o processo de conhecimento com rito sumário. Isto porque as dívidas oriundas das despesas condominiais não possuem a liquidez e a certeza exigíveis para o processo de execução. É preciso que haja o contraditório e a possibilidade de defesa do condômino. Ainda quanto à locação, de acordo com art. 22, X da Lei 8.245/91, o inquilino é responsável somente pelas despesas ordinárias, ou seja, despesas usuais e necessárias à administração do edifício. Quanto às despesas extraordinárias, aquelas relativas à estrutura e aparência do edifício, elas serão sempre de responsabilidade do proprietário/locador. “Diante disso, cláusula prevendo responsabilidade do locatário por despesas ordinárias e também extraordinárias é nula de pleno direito.”<sup>72</sup>

Joel Dias entende que o dispositivo previsto no § 2 do art. 12 da lei 4.591/64, que prevê que o síndico pode cobrar as cotas atrasadas via processo executivo, encontra-se revogado, uma vez que o procedimento previsto no revogado Código de Processo de 1939, art. 298, inc. X, não é repetido pelo Código de Processo Civil de 1973 nem pelo procedimento sumário instituído pela lei 9.247/95<sup>73</sup>. Logo, para a cobrança das cotas atrasadas não abrangidas pelo inc. II do art. 585 do CPC, deve-

---

<sup>71</sup> FIGUEIRA JUNIOR, Joel Dias. **Comentários ao Código de Processo Civil**. V. 4, tomo I: do processo de conhecimento, arts. 270 a 281. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2001, pág. 353.

<sup>72</sup> LOPES, João Batista. *Op. cit.*, pág. 98.

<sup>73</sup> FIGUEIRA JUNIOR, Joel Dias. *Op. cit.*, pág. 353.

se ingressar com processo de conhecimento com rito sumário com a finalidade de se criar título de débito líquido e certo.

Ainda de acordo com esse raciocínio temos Alexandre de Paula que em sua obra Código de Processo Civil Anotado cita o seguinte acórdão:

“Embora a questão não seja pacífica, o entendimento hoje dominante é que, sem que seja formado o título executivo na forma prevista na Lei 4.591/64, não poderá o condomínio cobrar do condômino a respectiva taxa pela via executiva. Assim, a petição inicial deve ser instruída com documento comprobatório do orçamento dos gastos aprovados em assembléia geral, com prova do número de unidades do condomínio e das cotas que cabem a cada condômino na comunhão e nos gastos com o balancete mensal das despesas efetuadas, além dos documentos alusivos à investidura do síndico.” (Ac. Un. da 5ª Cam. do TAPR de 13.12.1995, na Ap. 68.260-6, rela. Juíza Denise Martins Arruda; RT 730/336).<sup>74</sup>

O fundamento deste mecanismo criado pelo legislador é evitar abuso nas cobranças das contribuições condominiais. Dessa forma, antes de o condomínio obter o título de crédito imprescindível para a execução, as despesas e os valores serão amplamente discutidos, respeitando os princípios do contraditório e da ampla defesa do condômino.

#### 4.4 - DOCUMENTOS QUE DEVEM ACOMPANHAR AS AÇÕES DE COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS

De acordo com a Lei 4.591 arts. 24 e 25, os seguintes documentos devem acompanhar a petição inicial, para que se prove os gastos que o condomínio teve e a mora dos condôminos inadimplentes:

- I – Cópia da convenção condominial;
- II – Ata que contenha orçamento previamente aprovado por assembléia regularmente convocada, tanto para despesas ordinárias quanto para as despesas extraordinárias, e de acordo com o *quorum* previsto na Convenção;
- III – Prova de que o síndico comunicou a todos os condôminos, nos 8 dias subseqüentes à Assembléia Geral, a previsão orçamentária e o rateio;
- IV – Cópia dos boletos ou recibos das cotas cobradas e não pagas.

<sup>74</sup> PAULA, Alexandre de. **Código de Processo Civil Anotado : Do processo de Conhecimento : arts. 270 a 565**. 7ª ed., v.2. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1998, pág. 1384.

Além disso, é interessante constar da petição inicial demonstrativos de cobrança, com juros e correção monetária, das parcelas vencidas e não pagas até a data da sentença. A prova, neste caso, é feita com a juntada aos autos dos recibos não pagos até a sentença. Entretanto, o art. 290 do Código de Processo Civil prevê que, caso o condomínio autor não faça este pedido, deverá o juiz determinar o depósito das parcelas que forem vencendo também, uma vez que as despesas de condomínio são, por óbvio, prestações periódicas.

Com estes documentos, faz-se a prova das despesas do condomínio e a prova da inadimplência do condômino, de forma que será muito difícil para o devedor tentar se eximir do(s) pagamento(s) devido(s). A petição devidamente instruída possibilita, inclusive, a possibilidade de antecipação de tutela, uma vez provados o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora*, conforme art. 273 do Código de Processo Civil.

#### 4.5 - A (IM)PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA

A Lei 8.009/90 instituiu a Impenhorabilidade do Bem de Família com o intuito de proteger os imóveis em geral da penhora por dívida de seus titulares. A regra é que o imóvel destinado à habitação familiar fique livre de execuções por dívidas do proprietário, do cônjuge, dos pais do proprietário ou de seus filhos. Trata-se de norma de ordem pública e que, portanto, obriga a todos, sendo inválidas quaisquer cláusulas contratuais que excluam sua incidência pela vontade das partes. A própria lei estabelece em seu art. 3º rol taxativo dos casos em que há exceções devido às graves conseqüências que esta lei traz às garantias obrigacionais.

Além desta lei, também o Código Civil, mais recente, disciplina o Bem de Família nos artigos 1.711 a 1.722. Como a Lei 8.009/90 é lei especial e não foi revogada pelo art. 2.045 do Código Civil em suas disposições finais e transitórias, podemos fazer a mesma ressalva que fizemos no começo deste trabalho com relação à Lei 4.591/64, qual seja, os dispositivos da Lei 8.009/90 continuam válidos naquilo que forem compatíveis com o Código Civil agora em vigor.

Nos casos de penhora de imóveis localizados em condomínio pelo inadimplemento das cotas condominiais, a matéria da impenhorabilidade é controvertida e muito se discute sobre ela. A Lei 8.009/90 traz em seu art. 3º, os

únicos casos em que o bem de família podem ser penhorado. Deve-se notar, entretanto, que tal artigo não faz menção expressa nenhuma às despesas condominiais.

Porém, Álvaro Villaça Azevedo entende que estão incluídas no inciso IV da Lei do Bem de Família as obrigações *propter rem*, como a cota condominial resultante de rateio.<sup>75</sup> Rainer Czajkowski entende que a Lei 8.009/90, ao falar em contribuições, abrange, além dos aspectos tributários, as contribuições condominiais.<sup>76</sup> A meu ver, ambas posições restam equivocadas: a primeira porque as obrigações *propter rem* não cabem no que está estabelecido no inciso IV da Lei do Bem de Família; a segunda porque o inciso IV se refere a tributos, conforme procurará se mostrar mais adiante.

Há também no STF vasta jurisprudência no sentido de que o inciso IV, art. 3º da Lei 8.009/90, que diz que o bem de família pode ser penhorado em razão do não pagamento de impostos, taxas e contribuições, também abrange a possibilidade de penhora do bem de família quando do não pagamento das cotas condominiais por seus moradores.

É com base na possibilidade de se penhorar o bem de família, em razão de taxas e contribuições originadas pelo próprio imóvel, conforme prevê a Lei 8.009/90, que o STJ firmou o entendimento de que é admissível a penhora de imóveis instituídos como bem de família localizados em condomínio quando do não adimplemento das cotas condominiais por seus respectivos titulares.

O entendimento do STJ é de que esses imóveis devam ser penhorados mesmo que eles estejam gravados com cláusulas de inalienabilidade ou impenhorabilidade. Como exemplo, podemos citar os seguintes julgados do STJ, todos decididos por unanimidade pela penhora do bem de família com base no

---

<sup>75</sup> AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Bem de família : com comentários à Lei 8.009/90**. 5ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002, pág. 189-191

<sup>76</sup> CZAJKOWSKI, Rainer. *A impenhorabilidade do bem de família : comentários à lei 8.009/90*. 1ª ed. Curitiba: Juruá, 1993, pág. 96-97.

inciso IV do art. 3º da Lei 8009/90: REsp. 150379/MG<sup>77</sup>; REsp 99685/RS<sup>78</sup>; REsp. 155718/SP<sup>79</sup>; REsp 160693/SP<sup>80</sup>, dentre outros.

Percebe-se, com estas decisões do STJ, que as cláusulas de impenhorabilidade e inalienabilidade ou a instituição do bem de família são inoponíveis ao condomínio. Ademais, qualquer decisão diferente desta estaria promovendo um parasitismo entre os condôminos, gerando, inclusive, o enriquecimento sem causa dos inadimplentes e pondo em risco a continuidade do próprio condomínio. Se assim não fosse, bastaria gravar o imóvel com cláusula de impenhorabilidade ou inalienabilidade, ou caracterizá-lo como bem de família, que o imóvel ficaria isento de execução por dívidas condominiais.

A crítica que se faz aos tribunais ao permitirem a penhora dos imóveis de condôminos inadimplentes, com base no inciso IV da lei 8.009/90, é que eles fazem certa confusão ao decidirem desta forma, dando margem, inclusive, ao casuísmo, haja vista não haver indicação alguma na lei acerca da possibilidade de penhora em razão de inadimplemento de despesas condominiais. Por se tratar de rol taxativo, caberia ao legislador prever expressamente na Lei do Bem de Família a exceção de que o imóvel poderia ser penhorado em razão das cotas condominiais em atraso. O objetivo da Lei 8.009/90, que é proteger a moradia familiar, não admite esta interpretação ampliativa por parte do aplicador do direito e, portanto, *contra legem*.

No seu inciso IV, a Lei do Bem de Família buscou privilegiar o Estado ao estabelecer esta exceção e permitir que ele penhore o único imóvel da entidade familiar quando se tratar de créditos devidos a ele, uma vez que impostos, taxas e contribuições são formas de tributar do Estado listadas no art. 145 da Constituição Federal. Se não fosse assim, o legislador estaria implicitamente atribuindo a mesma exceção do inciso IV a dois destinatários diferentes, quais sejam, o Estado e o

<sup>77</sup> “Ementa: Penhora. Bem de Família. Contribuições Condominiais. Art. 3, inc. IV, da Lei 8.009, de 29.03.90. É passível de penhora o imóvel residencial da família, quando a execução se referir a contribuições condominiais sobre ele incidentes. Recurso Especial não conhecido.”

<sup>78</sup> “Ementa: I – A ação de cobrança de despesas de condomínio tem natureza jurídica de ação pessoal, dispensando, por conseguinte, a citação dos dois cônjuges.

II – A execução contemplada pelo inciso IV do art. 3 da lei 8.009/90 abrange a dívida oriunda das despesas de condomínio, podendo, portanto, ser penhorado o imóvel residencial.”

<sup>79</sup> “Ementa: Penhora. Bem de Família. Contribuições condominiais. Assente, nesta Corte, o entendimento de que passível de penhora o imóvel residencial da família, por débito proveniente de contribuições condominiais. Inteligência do inciso IV do art. 3º da Lei 8.009/90. Ressalva do entendimento do relator.”

<sup>80</sup> “Ementa: A unidade residencial sob o regime de condomínio está sujeita à penhora, se o respectivo morador deixar de pagar o que, no rateio das despesas comuns, lhe cabe; exceção, prevista na Lei n.º 8.009, de 1990, à impenhorabilidade do bem de família. Recurso especial não conhecido.”

condomínio. Deve-se ter em mente que, embora a retribuição que o condômino faz ao condomínio receba comumente o nome de taxa de condomínio, não se trata de taxa e nem de contribuição em sentido tributário, uma vez que ela se destina simplesmente a cobrir despesas geradas pelos condôminos ou pelo condomínio em que vivem.

Pode-se até pensar que o legislador errou ao falar apenas em contribuições quando deveria ter falado expressamente em contribuições de melhoria, e que a jurisprudência se aproveitou desse deslize para incluir todas as formas de contribuições devidas pelo imóvel, como as cotas condominiais inadimplidas. Porém, os doutrinadores em direito tributário entendem que há outras formas de contribuições, além das contribuições de melhoria previstas no art. 145 da Constituição Federal, como as contribuições especiais do art. 149 da Constituição Federal e a contribuição social do art. 195 da Constituição Federal.

De acordo com Geraldo Ataliba, a classificação jurídica dos tributos é impostos, taxas e contribuições (gênero), sendo que as contribuições especiais do art. 149 da Constituição, as contribuições de melhoria e demais contribuições seriam espécies de contribuição.<sup>81</sup> Ainda segundo Geraldo Ataliba “a Constituição de 1988 refere-se a impostos, taxas e contribuições, adotando o critério triconômico.”<sup>82</sup> Desta forma, ao tratar de apenas contribuições em sentido genérico, o legislador quis se referir a todas as contribuições tributárias devidas ao Estado, até porque uma exceção legal com dois destinatários ocultos diferentes seria de péssima técnica legislativa, pois a norma não menciona nem o Estado nem o Condomínio neste inciso.

Portanto, não é a Lei do Bem de Família que é imprecisa, mas sim a jurisprudência e a alguns doutrinadores que insistem em aplicar a Lei do Bem de Família para os casos de penhora em razão do inadimplemento das cotas condominiais. Os tribunais, ao invés de fundamentarem essas decisões de penhora de imóveis com base no inciso IV, art. 3º da Lei 8.009/90, deveriam fazê-las com base nos princípios de direito real e na melhor doutrina que diz:

As despesas de condomínio são, antes de tudo, não dívida pessoal do titular da unidade autônoma, mas encargo propter rem, vale dizer de responsabilidade do próprio imóvel e que implicitamente o grava, motivo pelo qual atualmente há nos Tribunais pleno consenso no

---

<sup>81</sup> ATALIBA, Geraldo. **Hipótese de Incidência Tributária**. 5ª ed. São Paulo: Malheiros, 1992, pág. 117.

<sup>82</sup> ATALIBA, Geraldo. *Op. cit.*, pág. 111.

sentido de que o ser “bem de família” não impede que excepcionalmente sobre ele recaia penhora para garantia da execução em ação de cobrança daquelas despesas.<sup>83</sup>

É por se tratar de dívida *propter rem* que o próprio imóvel localizado em condomínio, mesmo que gravado com cláusulas de impenhorabilidade e inalienabilidade, ou caracterizado como bem de família responde pelas dívidas condominiais. Além disso, por se tratar de forma peculiar de propriedade, não podemos esquecer da função social que, neste caso, deveria ser vinculada ao pagamento da cota condominial em prol de toda a coletividade e, portanto, “a quebra da função social da propriedade acarreta a perda de seu fator de legitimidade e, conseqüentemente, permite a privação de seu conteúdo econômico, até então de forma a malferir os interesses coletivos.”<sup>84</sup>

A interpretação casuística da Lei 8.009/90 pelos tribunais serviu durante algum tempo para evitar injustiças e para viabilizar a vida em condomínio, uma vez que o legislador não previu nela a hipótese do condômino inadimplente. Porém, recentemente, o legislador buscou solucionar este aparente conflito e foi mais explícito ao tratar do assunto no Código Civil que, em seu art. 1.715, dispõe expressamente sobre a possibilidade de penhora do bem de família nos casos em que o objeto da execução são as despesas condominiais. Tal dispositivo vai de encontro com a melhor doutrina que afirma que os imóveis em condomínio podem ser penhorados em razão das dívidas condominiais, pois tais dívidas são encargos *propter rem*. Portanto, tem-se que o imóvel condominial é a garantia de tais dívidas em razão da própria natureza jurídica delas.

---

<sup>83</sup> FRANCO, J. Nascimento. *Op. cit.*, pág. 275.

<sup>84</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Op. cit.*, pág. 532.



## 5 CONCLUSÃO

A vida em condomínio edilício é um fenômeno da contemporaneidade e trata-se de uma dimensão diferenciada e nova no que concerne à propriedade. Pode-se dizer que no futuro as habitações tendem para este tipo de moradia, principalmente nos grandes centros urbanos, em razão da segurança e das facilidades que ele oferece. A legislação existente hoje para o condomínio consegue dar resposta à boa parte dos problemas que surgem em razão desta modalidade de habitação. Nada obstante, trata-se de instituto dinâmico que necessitará sempre de atenção especial por parte do legislador e dos aplicadores do direito.

O condomínio é um microcosmo da sociedade como um todo, um bem comum privado, uma espécie de sociedade dentro da sociedade onde as pessoas escolhem este meio de moradia e de certa forma se refugiam do meio exterior em busca de paz, sossego e segurança. Em razão disso, impende respeitar os deveres e limites impostos no condomínio, onde os relacionamentos devem ser pautados pela cordialidade. O inadimplemento de qualquer dever, principalmente das cotas condominiais, provoca prejuízos a todos e põe em risco a continuidade daquela comunidade.

A função da cota condominial é o pagamento de despesas geradas pelos próprios moradores do condomínio. O não pagamento dela corresponde ao não pagamento de uma conta de água, luz ou de despesas com empregados de uma residência comum. O problema do não pagamento da cota condominial é um pouco mais grave porque as despesas são divididas entre todos e se alguém não adimpli com sua cota prejudica todos os demais.

Percebe-se aqui um claro conflito de interesses: o interesse individual do proprietário da unidade condominial e o interesse da coletividade condominial como um todo que, a meu ver, deve prevalecer, desde que pautadas pela justiça e igualdade para garantir a harmonia social do conjunto.

O não pagamento da contribuição condominial pode gerar injustiças como a quebra do dever de solidariedade que deve haver entre os condôminos. Até mesmo o inadimplemento das cotas condominiais justificadamente tem um limite, pois outros terão que completar a cota que falta. Não é possível e nem aceitável que alguém

fique sem pagar. A contribuição condominial, destinada ao pagamento das despesas de todos, é dever que acompanha e acompanhará este tipo de moradia no contexto sócio-econômico no qual o condomínio se insere.

A propriedade não pode ser pensada mais de forma absoluta e individual. O condômino faz parte de um grupo ao qual ele deve solidariedade e respeito. Por isso, a exemplo da função social da propriedade em geral, princípio que visa destacar o ser em detrimento do ter para que se crie uma sociedade livre, justa e solidária, buscando beneficiar a coletividade como um todo, penso que é possível se falar que o imóvel pertencente a este microcosmo também deveria ter sua função social. O condômino tem um dever para com os demais moradores que dependem dele para pagar despesas que ele próprio contribui para produzir e não é justo que a coletividade sofra com abusos individuais.

A consequência para o descumprimento de uma possível função social da propriedade em condomínio, que deveria ser usada somente em caráter excepcional, seria a possibilidade de penhora do imóvel, mesmo que se tratasse de bem de família. Esta seria a última tentativa a disposição do condomínio para restabelecer a ordem e o equilíbrio entre seus moradores.

A simples possibilidade de penhora pelo não pagamento das cotas do condomínio tem uma dupla finalidade. Primeiro porque é forma de intimidar possíveis inadimplentes das contas ou contribuições condominiais, que ver-se-ão compelidos a adimplirem a sua cota condominial dando a ela a prioridade que ela deve ter; segundo porque assegura meios para que aquela comunidade seja viável e tenha continuidade. Vale lembrar que tal medida deve ser usada apenas em último caso, após ter-se tentado todas as negociações possíveis.

O mais razoável é que diante de uma situação de inadimplência, o caso seja levado até a Assembléia Geral para que, em conjunto, seja tomada uma decisão. Se o motivo for justo e justificável, os moradores reunidos em assembléia podem, inclusive, tentar ajudar o morador probo que se encontra em dificuldades financeiras suspendendo temporariamente o pagamento ou até parcelando a dívida das cotas condominiais, excluindo juros e demais penalidades monetárias.

Nos casos em que é realmente necessária a penhora da unidade imobiliária porque o condomínio chegou no limite do suportável, deve-se começar pela penhora da garagem naqueles condomínios em que elas constituem unidades autônomas

com matrícula individualizada. Só depois disso é que se deverá penhorar a unidade imobiliária propriamente dita, se realmente não houver outra forma de adimplemento.

Quando alguém adquire imóvel em condomínio, quer seja com a finalidade residencial, quer seja com a finalidade comercial, deve estar preparado para cumprir com a cota condominial, que também tem a sua função naquela sociedade, ou seja, ela tem uma função social que é garantir a continuidade daquela comunidade que ali se reuniu. É despesa necessária que deve estar incluída no orçamento pessoal, familiar ou empresarial de quem quer que seja titular da unidade condominial.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMARAL, Francisco. **Direito civil : introdução**. 5ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2003

ATALIBA, Geraldo. **Hipótese de incidência tributária**. 5ª ed. São Paulo: Malheiros, 1992.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Bem de família : com comentários à Lei 8.009/90**. 5ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002.

CZAJKOWSKI, Rainer. **A impenhorabilidade do bem de família : comentários à lei 8.009/90**. 1ª ed. Curitiba: Juruá, 1993.

DANTAS, Francisco Clementino San Tiago. **O conflito de vizinhança e sua composição**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Companhia Editora Forense, 1972

DANTAS, Francisco Clementino San Tiago. **Programa de direito civil III**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1981

ESPINOLA, Eduardo. **Posse-propriedade, compropriedade ou condomínio, direitos autorais**. Rio de Janeiro: Conquista, 1956.

FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e a propriedade contemporânea (uma perspectiva da usucapião imobiliária rural)**. Porto Alegre: Fabris, 1988.

FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil : parte especial : direito das coisas**. V. 15 (arts. 1.277 a 1.368). São Paulo: Saraiva, 2003.

FACHIN, Luiz Edson. **Teoria crítica do direito civil**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2006.

FIGUEIRA JUNIOR, Joel Dias. **Comentários ao Código de Processo Civil**. V. 4, tomo I: do processo de conhecimento, arts. 270 a 281. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2001.

FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio**. 3ª. ed. rev., atual. ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2001.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994.

GOMES, Orlando. **Obrigações**. 16ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

JUNIOR, Eroulths Cortiano. O **discurso jurídico da propriedade e suas rupturas**. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 6ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1997.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de direito privado. Direito das coisas: direitos reais limitados. Enfitese. Servidões**. Tomo XVIII. 2ª ed. Rio de Janeiro: Borsoi Editor, 1957.

PAULA, Alexandre de. **Código de Processo Civil anotado : do processo de conhecimento**. Arts. 270 a 565. 7ª ed. rev. atual., v.2. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1998.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 6ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1991.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 18ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil : direito das coisas**. 28ª. ed. ver. e atual. de acordo com o novo código civil, v. 5. São Paulo: Saraiva, 2003.

SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**. 19ª ed. Malheiros Editores, 2001.

TEPEDINO, Gustavo. Temas de direito civil. In:\_\_\_\_\_. **Contornos constitucionais da propriedade privada**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil : direitos reais**. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 2003.

## ÍNDICE

<b><u>SUMÁRIO</u></b> .....	<b>III</b>
<b><u>RESUMO</u></b> .....	<b>VII</b>
<b><u>1 INTRODUÇÃO</u></b> .....	<b>1</b>
<b><u>2 – DO CONDOMÍNIO EM PRÉDIOS URBANOS</u></b> .....	<b>3</b>
2.1 – CONTEXTUALIZAÇÃO PREAMBULAR.....	3
2.2 - DISTINÇÃO ENTRE COMUNHÃO, CONDOMÍNIO, CONDOMÍNIO <i>PRO INDIVISO</i> , CONDOMÍNIO EDILÍCIO.....	5
2.3 - CONDOMÍNIO EDILÍCIO: UMA BREVE DEFINIÇÃO.....	6
2.3.1 - A unidade autônoma.....	8
2.3.2 - Área comum.....	9
2.4 - CONVENÇÃO CONDOMINIAL.....	11
2.4.1 – Natureza Jurídica da Convenção.....	14
2.4.2 – Conteúdo mínimo da convenção.....	15
2.5 - DESPESAS ORDINÁRIAS E DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS.....	16
2.6 - REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO.....	18
<b><u>3 - DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS</u></b> .....	<b>19</b>
3.1 – DOS DIREITOS.....	19
3.2 – DOS DEVERES.....	21
3.2.1 - Limitações e restrições.....	24
3.2.2 - Multa condominial.....	25
<b><u>4 – INADIMPLEMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS</u></b> .....	<b>28</b>
4.1 - FUNÇÃO SOCIAL DA COTA CONDOMINIAL.....	28
4.2 – CLASSIFICAÇÃO DA OBRIGAÇÃO CONDOMINIAL.....	31
4.3 - PROCEDIMENTO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS EM ATRASO.....	33
4.4 - DOCUMENTOS QUE DEVEM ACOMPANHAR AS AÇÕES DE COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS.....	36
4.5 - A (IM)PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA.....	37
<b><u>5 CONCLUSÃO</u></b> .....	<b>42</b>
<b><u>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</u></b> .....	<b>45</b>